

UCHWAŁA NR LIII/376/02

RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 5 września 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice – gmina Kąty Wrocławskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XI/70/99 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 czerwca 1999 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

R o z d z i a ł

Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice w granicach określonych w rysunku planu stanowiącym integralną część planu i załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz określenie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania,
- 2) określenie linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) określenie terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
- 4) określenie granic i zasad zagospodarowania obiektów podlegających ochronie,
- 5) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,
- 6) określenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów,

- 7) określenie zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- 8) określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazów zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 9) określenie terenów przeznaczonych pod systemy indywidualnych lub grupowych czyszczalni ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.
- 10) określenie tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

2. Na ustalenia, o których mowa w ust. 1, składają się:

- 1) Ogólne zasady zagospodarowania terenu, zawarte w rozdziale II.
- 2) Ustalenia dla niektórych sposobów użytkowania terenów, zawarte w rozdziale III.
- 3) Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających, zawarte w rozdziale IV.

3. Rysunek planu, o którym mowa w § 1, obowiązuje w granicach obrębu, w zakresie oznaczeń określonych w legendzie.

§ 3

Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem,
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) strefie – należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy oraz stopnia jej ochrony,

6) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami,

7) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i budynki, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie,

8) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie,

9) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi gastronomii, usługi hotelowe i motelowe, handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła usługowego.

R o z d z i a ł I I

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 4

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, oznaczone w rysunku planu jako:

- 1) ciągle – oznaczają obowiązujące granice terenów,
- 2) przerywane – oznaczają orientacyjne granice terenów, możliwe do korygowania ich przebiegu w miarę potrzeb.

2. Określone w planie funkcje terenów wskazują na podstawowy sposób użytkowania terenów. Oznacza to dopuszczenie wprowadzania funkcji uzupełniających, niekolidujących z funkcją podstawową, niezmiennych generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

3. Wewnętrzne podziały terenów wskazane w rysunku planu nie są obowiązujące. Linie podziału wewnętrznego, oznaczone w rysunku planu jako:

- 1) ciągle – należy traktować jako zalecane,
- 2) przerywane – należy traktować jako orientacyjne.

4. Dopuszcza się korekty ich przebiegu wynikające z warunków użytkowania i władania terenu, przy zachowaniu następujących kryteriów:

- 1) powierzchnie działek zabudowy wolno stojącej nie mogą być mniejsze niż 800 m², a szerokość frontów nie może być mniejsza niż 22 m;

2) powierzchnie działek zabudowy bliźniaczej nie mogą być mniejsze, niż 500 m², a szerokość frontów nie może być mniejsza niż 16 m;

3) powierzchnie działek zabudowy szeregowej nie mogą być mniejsze niż 400 m², a szerokość frontów nie może być mniejsza niż 9 m.

§ 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów objętych planem, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego.

1. Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wprowadza się strefy ochrony konserwatorskiej.

2. Granice stref ochrony konserwatorskiej określa rysunek planu.

3. W obrębach poszczególnych stref obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) W strefie "B" ochrony konserwatorskiej należy:

a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,

b) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,

c) dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,

d) usunąć elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych (dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej),

e) przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,

f) preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

g) wszelkie działania inwestycyjne uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

2) Na terenie udokumentowanego stanowiska archeologicznego wszelkie prace ziemne należy uzgodnić z Wydziałem Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu. Wszelkie roboty ziemne w obrębie stanowiska można prowadzić wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Służby Ochrony Zabytków i zapewnieniu ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową.

3) W strefie "OW" obserwacji archeologicznej oraz w obrębie stanowiska archeologicznego i w rejonie jego występowania należy:

a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także w zakresie infrastruktury technicznej) uzgodnić z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim (ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktyw archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót),

b) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane należy przerwać, a teren udostępnić do ratowniczych badań archeologicznych (wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu).

4) Wszelkie prace ziemne prowadzone (poza strefą "OW" i poza terenem udokumentowanego stanowiska archeologicznego i rejonu jego występowania) w obrębie obszaru objętego planem wymagają uprzedniego zgłoszenia i prowadzenia pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Służby Ochrony Zabytków. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Wydziału Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

§ 6

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

1. Uzbrojenie terenów budowlanych winno następować kompleksowo i wyprzedzać realizację zabudowy.
2. Linie rozgraniczające ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego.
3. Dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od tej zasady, przy zapewnieniu niezmiennych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów.

4. Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia poza terenami wyznaczonymi w planie jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestora.

5. Urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę, odprowadzeniem ścieków oraz zaopatrzeniem w energię elektryczną mogą być lokalizowane poprzez wydzielenie części terenu, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać.

6. Ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,

7. W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się wymóg odprowadzenia ścieków do oczyszczalni we Wrocławiu poprzez przepompownię wraz z budową rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej.

Dopuszcza się do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków bytowo- -gospodarczych do zbiorników bezodpływowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych na terenach wyznaczonych w rysunku planu oraz własnych inwestora; ustala się zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawę gazu z sieci gazowej, poprzez budowę sieci gazowej na terenie wsi.

10. Dla strefy ochronnej gazociągu ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,

2) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,

3) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,

4) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6 m (po 3 m od osi gazociągu); zagospodarowanie zielenią niską,

5) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

11. Ustala się wykonanie uzbrojenia dróg dojazdowych KD na koszt własny inwestora.

§ 7

1. Linie rozgraniczające tereny komunikacji publicznej mogą być korygowane w kierunku poszerzenia ulic za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy.
2. Korekty elementów układu komunikacyjnego, o których mowa w ust. 1, mogą być dokonywane w projektach budowy i modernizacji dróg i ulic.
3. Realizacja układu komunikacyjnego winna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.
4. Oznaczenia KA, KGP, KZ określają klasyfikacje dróg układu podstawowego (autostrada, główne ruchu przyspieszonego, zbiorcze), oznaczenia KL, KD, KP określają klasyfikacje ulic układu obsługującego (lokalne, dojazdowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne).
5. Na terenach ulic, o których mowa w ust. 4, w obrębie linii rozgraniczających ustala się:
 - 1) zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych ulic i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - 2) zakaz rozbudowy, modernizacji i remontów budowli istniejących niezwiązanych z utrzymaniem ulic i obsługą ruchu,
 - 3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i reklam.

R o z d z i a ł III

Ustalenia ogólne funkcji terenów

§ 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem – MN ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu na zabudowę jednorodzinną:
 - 1) w układzie wolno stojącym,
 - 2) w układzie bliźniaczym,
 - 3) w układzie szeregowym.
2. Wielkość działek:
 - 1) w układzie wolno stojącym na co najmniej 800 m²,
 - 2) w układzie bliźniaczym na co najmniej 500 m²,
 - 3) w układzie szeregowym na co najmniej 400 m².

3. Szerokość frontu działek:

- 1) w układzie wolno stojącym na co najmniej 22 m,
- 2) w układzie bliźniaczym na co najmniej 16 m,
- 3) w układzie szeregowym na co najmniej 9 m.

4. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe.

5. Dachy spadziste o symetrycznych połaciach, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

6. Możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wolno stojących lub wbudowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

7. Możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolno stojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych.

§ 9

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi oznaczonych na rysunku planu symbolem – MN/U ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową z usługami z zakresu: administracji, handlu, gastronomii, kultury i rzemiosła nieuciążliwego.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) trwałej zabudowy gospodarczej i garaży wolno stojących,
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej i miejsc parkingowych.

3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2, można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

4. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy.

§ 10

Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem – MR ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu na zabudowę zagrodową, tj. budynek mieszkalny oraz zabudowania gospodarcze służące produkcji rolnej,

- 2) wielkość działek ustala się na co najmniej 2000 m²,
- 3) szerokość frontu działek ustala się na co najmniej 20 m,
- 4) wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna z podziałami symetrycznymi;
- 5) budynki gospodarcze nie mogą przekraczać 12 m wysokości, dachy strome;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) możliwość wprowadzenia zmian podziałów wewnętrznych oraz dokonywania wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w ust. 2 i 3.

§ 11

Dla terenów usług komercyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem – UC ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu na lokalizację obiektów: usług gastronomii, usług hotelowych i motelowych, handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła usługowego
- 2) lokalizacje zieleni urządzonej,
- 3) lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) lokalizacje miejsc parkingowych.

§ 12

Dla terenów zakładów przemysłowych, składów, usług komercyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem – P/S/UC ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu na lokalizację zakładów produkcyjnych, składów, baz, magazynów i usług komercyjnych z zakresu: usługi gastronomii, usług hotelowych i motelowych, handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła usługowego,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zieleni urządzonej,
 - 2) urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym parkingów,
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2, można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,

4) ewentualna uciążliwość działalności prowadzonej w obiektach wymienionych w ust. 1, nie może wykraczać poza granice działki.

§ 13

Dla terenów urządzeń sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem – US ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu na lokalizację urządzeń sportu i rekreacji,

2) dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni urządzonej,
- 2) realizację budynków związanych z obiektami sportowymi jak: szatnia, umywalnia itp.,
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14

Dla terenów zieleni publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem – ZP ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu na zieleń parkową,

2) zakaz lokalizacji zabudowy,

3) dopuszcza się:

- 1) urządzenie ciągów spacerowych z małą architekturą,
- 2) lokalizację urządzeń rekreacji bez obiektów kubaturowych,
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15

Dla terenów upraw polowych oznaczonych na rysunku planu symbolem – RP ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu na uprawy polowe,

2) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą,

3) dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

§ 16

Dla terenów łąk i pastwisk oznaczonych na rysunku planu symbolem – RZ ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu na łąki i pastwiska,
- 2) zakaz zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą,
- 3) dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

§ 17

Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem – RL ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu na las,
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy,
- 3) dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

R o z d z i a ł IV

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi lub wolno stojącymi – obowiązują ustalenia § 9,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic działek przebiegających wzdłuż ulic 4KL, 14KD, oraz 10 m od 2KGP,
- 3) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna z podziałami symetrycznymi,
- 4) wymóg pozostawienia pasa wolnego od zabudowy o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż górnej krawędzi skarpy rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11W,
- 5) teren znajduje się w strefie "OW" obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 3.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu na zabudowę jednorodzinną – obowiązują ustalenia § 8,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 40 m od linii rozgraniczającej drogi 2KGP. Wjazd na teren z drogi 14KD,

3) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna z podziałami symetrycznymi,

4) teren znajduje się w strefie "OW" obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 3.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – obowiązują ustalenia § 8,

2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od drogi 6KD,

3) wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna z podziałami symetrycznymi.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – obowiązują ustalenia § 8,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic działek przebiegających wzdłuż ulicy 9KD,

3) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekraczać jednej kondygnacji i nie więcej niż 7 m od poziomu terenu do kalenicy,

4) wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna w formie prostokąta z podziałem symetrycznym.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – obowiązują niewykluczające się ustalenia § 8,

- 2) wymóg ukształtowania zespołu zabudowy w formie czworoboku nawiązującego linią zabudowy do dawnego folwarku,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od granic działek przebiegających wzdłuż ulicy 4KL,
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), dachy strome symetryczne, kryte dachówką, okna w formie prostokąta z podziałem symetrycznym, nie dopuszcza się okien połaciowych,
- 5) wymóg pozostawienia pasa wolnego od zabudowy o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż górnej krawędzi skarpy rowów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2W, 3W,
- 6) teren znajduje się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej i "OW" obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 1 i 3.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na zabudowę jednorodzinną – obowiązują ustalenia § 8,
- 2) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna z podziałami symetrycznymi,
- 3) wymóg pozostawienia pasa wolnego od zabudowy o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż górnej krawędzi skarpy rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5W,
- 4) teren znajduje się w strefie "OW" obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 3.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi lub wolno stojącymi – obowiązują ustalenia § 9,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic działek przebiegających wzdłuż ulic: 4KL, 11KD,
- 3) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna z podziałami symetrycznymi,

4) teren znajduje się w strefie "OW" obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 3.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – obowiązują ustalenia § 8,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic działek przebiegających wzdłuż ulic: 3KZ, 4KL,

3) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna z podziałami symetrycznymi.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – obowiązują ustalenia § 8,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od granic działek przebiegających wzdłuż ulicy 3KZ i 6 m od granic działek przebiegających wzdłuż ulic: 4KL, 11KD oraz 12KD,

3) obsługę komunikacyjną wyłącznie z ulic 11 KD, 12KD,

4) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna z podziałami symetrycznymi lub bez podziałów,

5) wymóg pozostawienia pasa wolnego od zabudowy o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7W.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – obowiązują ustalenia § 8,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od południowej granicy działki i 6 m od granic działek przebiegających wzdłuż ulic: 11KD oraz 13KD,

3) obsługę komunikacyjną wyłącznie z ulic 11KD, 13KD,

4) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna z podziałami symetrycznymi lub bez podziałów,

5) wymóg pozostawienia pasa wolnego od zabudowy o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7W.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – obowiązują ustalenia § 8,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od granic działek przebiegających wzdłuż ulicy 3KZ i 6 m od granic działek przebiegających wzdłuż ulicy 15KD,

3) wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna z podziałami symetrycznymi,

4) wymóg pozostawienia pasa wolnego od zabudowy o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7W.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu na zabudowę jednorodzinną – obowiązują ustalenia § 8;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od granic działek przebiegających wzdłuż ulicy 3KZ i 6 m od granic działek przebiegających wzdłuż ulicy 15KD;

3) wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna z podziałami symetrycznymi.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu na zabudowę jednorodzinną – obowiązują ustalenia § 8,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 50 m od granic działek przebiegających wzdłuż drogi 2KGP i 10 m od granicy działek

przebiegających wzdłuż ulicy 3KZ i 6 m od granic działek
przebiegających wzdłuż ulic: 15KD, 16KD, 17KD;

3) wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna z podziałami symetrycznymi.

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu na zabudowę jednorodzinną – obowiązują
ustalenia § 8,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic działek
przebiegających wzdłuż ulicy: 5KL i 6 m od granic działek
przebiegających wzdłuż ulic: 7KD; 8KD,

3) dojazd do działek z ulicy 7KD poprzez przepusty na rowie
oznaczonym symbolem 9W,

4) wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji (w
tym poddasze użytkowe) i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do
kalenicy, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub
materiałem dachówkopodobnym, okna z podziałami symetrycznymi.

15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu na zabudowę jednorodzinną – obowiązują
ustalenia § 8,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic działek
przebiegających wzdłuż ulic: 5KL, 6KD,

3) wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji (w
tym poddasze użytkowe) i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do
kalenicy, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub
materiałem dachówkopodobnym, okna z podziałami symetrycznymi.

16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MR ustala się:

1) przeznaczenie terenu na zabudowę zagrodową – obowiązują
ustalenia § 10,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów przeznaczonych na
pobyt ludzi w odległości 12 m od granic działek przebiegających wzdłuż
terenu 4RP, 8 m od granic działek przebiegających wzdłuż ulicy 4KL,
11KD.

17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17MR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na zabudowę zagrodową – obowiązują ustalenia § 10,
- 2) ustala się obowiązek lokalizacji obiektów zagrodowych i mieszkalnych w strefie wyznaczonej pod zabudowę,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w odległości 8 m od granic działek przebiegających wzdłuż ulicy: 4KL,
- 4) wymóg pozostawienia pasa wolnego od zabudowy o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3W.

18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18MR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na zabudowę zagrodową – obowiązują ustalenia § 10,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w odległości 6 m od granic działek przebiegających wzdłuż ulic: 14KD oraz 40 m od drogi 2KGP,
- 3) wymóg pozostawienia pasa wolnego od zabudowy o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11W i 2W.

19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UC ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na lokalizację usług komercyjnych – obowiązują ustalenia § 11,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 50 m od granicy działek przebiegających wzdłuż drogi 1KA, 30 m od granicy działek z terenem 2MN, 10 m od granicy działek przebiegających wzdłuż drogi 2KGP,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
- 4) obsługę komunikacyjną zapewnić z ulicy 9KD, lub bezpośrednio z drogi 2KGP za zgodą zarządcy drogi i na warunkach z nim uzgodnionych,
- 5) wymóg pozostawienia pasa wolnego od zabudowy o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2W.

20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UC ustala się:

1) przeznaczenie terenu na lokalizację usług komercyjnych – obowiązują ustalenia § 11,

2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od granicy działek przebiegających wzdłuż drogi 2KGP i 6 m od granicy działek przebiegających wzdłuż ulicy 8KD, 23KP, 4 m od granicy działek przebiegających wzdłuż terenu 8RP,

3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,

4) obsługę komunikacyjną zapewnić z ulicy 8KD.

21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3P/S/UC ustala się:

1) przeznaczenie terenu na lokalizację zakładów produkcyjnych, składów, baz, magazynów i usług komercyjnych – obowiązują ustalenia § 12,

2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy działek przebiegających wzdłuż ulic 8KD, 23KP, 12 m od granicy działek przebiegających wzdłuż autostrady 1KA i wzdłuż pasa ochronnego od gazociągu,

3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m od poziomu terenu,

4) wymóg pozostawienia pasa wyłączzonego spod zabudowy – strefa ochronna 35 m od gazociągu ř 300,

5) komunikację wewnętrzną rozwiązać według potrzeb inwestycyjnych.

22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4UC ustala się:

1) przeznaczenie terenu na lokalizację usług komercyjnych – obowiązują ustalenia § 11,

2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12 m od granicy działek przebiegających wzdłuż drogi 2KGP i 6 m od granicy działek przebiegających wzdłuż ulic 5KL, 8KD,

3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 7 m od poziomu terenu.

23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5UC ustala się:

1) przeznaczenie terenu na lokalizację usług komercyjnych – obowiązują ustalenia § 11,

2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od granicy działek przebiegających wzdłuż drogi 2KGP i 6 m od granicy działek przebiegających wzdłuż ulicy 3KZ,

3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 7 m od poziomu terenu.

24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6UC ustala się:

1) przeznaczenie terenu na lokalizację usług komercyjnych – obowiązują ustalenia § 11,

2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od granicy działek przebiegających wzdłuż drogi 2KGP i 6 m od granicy działek przebiegających wzdłuż ulic 14KD i ciągu pieszo-jezdnego 21KP,

3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 7 m od poziomu terenu,

4) wymóg pozostawienia pasa wolnego od zabudowy o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż górnej krawędzi skarpy rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10W.

25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RP ustala się:

1) przeznaczenie terenu na uprawy polowe – obowiązują ustalenia § 15.

2) przebieg istniejących odcinków sieci gazowych \checkmark 200 i \checkmark 300 – obowiązują ustalenia § 6 pkt 10.

26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2RP ustala się:

1) przeznaczenie terenu na uprawy polowe – obowiązują ustalenia § 15,

2) przebieg istniejących odcinków sieci gazowych \checkmark 300 – obowiązują ustalenia § 6 pkt 10.

27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3RP, 4RP, 6RP, 7RP, 8RP, 9RP ustala się przeznaczenie terenu na uprawy polowe – obowiązują ustalenia § 15.

28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5RP ustala się:

1) przeznaczenie terenu na uprawy polowe – obowiązują ustalenia § 15,

2) na terenie występuje udokumentowane stanowisko archeologiczne – obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 2.

29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZ ustala się przeznaczenie terenów na łąki i pastwiska – obowiązują ustalenia § 16.

30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W, 2W, 3W, 4W, 5W, 6W, 7W, 8W ustala się przeznaczenie terenów na wody powierzchniowe.

31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9W, 10W, 11W ustala się przeznaczenie terenu na rowy melioracyjne.

32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1EE, 2EE, 3EE, 4EE, 5EE ustala się przeznaczenie terenów na urządzenia z zakresu elektroenergetyki (stacja transformatorowa).

33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RL ustala się przeznaczenie terenu na las – obowiązują ustalenia § 17.

34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu na zielen parkową – obowiązują ustalenia § 14,

2) wymóg zachowania i ochrony drzewostanu parkowego.

35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu na urządzenia sportu i rekreacji – obowiązują ustalenia § 13,

2) dopuszcza się zadrzewienie i zakrzewienie.

§ 19

1. Dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KA ustala się:

1) przeznaczenie terenów na obwodnicę autostradową,

2) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 60 m,

3) należy przełożyć istniejące odcinki sieci gazowej \check{R} 200 i 2 x \check{R} 300 w czasie realizacji obwodnicy autostradowej w sposób zaproponowany w rys. planu. Ostateczny przebieg sieci gazowej ustalony zostanie w projekcie budowlanym – przełożenia dokonać na koszt realizującego drogę i w uzgodnieniu z właścicielem sieci.

2. Dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KGP ustala się:

1) przeznaczenie terenu na drogę główną,

2) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 30 m.

3. Dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KZ ustala się:

1) przeznaczenie terenów na ulicę zbiorczą,

2) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 20 m,

3) szerokość jezdni co najmniej 7 m,

4) wymóg realizacji chodnika o szerokości co najmniej 1,5 m,

- 5) wymóg realizacji jezdni o nawierzchni bitumicznej,
- 6) na skrzyżowaniu z drogą 2KG zastosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 20 m x 20 m.

4. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami od 4KL do 5KL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na ulice lokalne,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 12 m,
- 3) szerokość jezdni co najmniej 6 m,
- 4) wymóg realizacji obustronnych chodników o szerokości co najmniej 1,5 m,
- 5) wymóg realizacji jezdni o nawierzchni bitumicznej lub brukowej,
- 6) zjazd z drogi 2KGP na drogę 4KL należy po realizacji drogi 3KZ zamknąć.

5. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami od 6KD do 17KD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na ulice dojazdowe,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 10 m,
- 3) szerokość jezdni co najmniej 6 m,
- 4) wymóg realizacji obustronnych chodników o szerokości co najmniej 1,5 m,
- 5) wymóg realizacji jezdni o nawierzchni bitumicznej lub brukowej,
- 6) wykonanie ulic dojazdowych o symbolach 6KD, 8KD, 12KD, 13KD, 15KD, 16KD, 17KD na koszt własny inwestora.

6. Dla terenów komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolami od 18KP do 23KP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na ciągi piesze i pieszo-jezdne,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 4,5 m.

R o z d z i a ł V

Przepisy końcowe

§ 20

Dla terenu określonego w § 1 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) w wysokości 30%.

§ 21

W zakresie określonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXIX/230/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich.

§ 23

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
JAROSŁAW WOJCIECHOWSKI