

**UCHWAŁA NR XI/102/11  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 22 lipca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice - Rybnica,  
w rejonie ul. Fabrycznej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2008r., Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, 106 poz. 675, z 2011r. Nr 117 poz. 679), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. 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, z 2011 r. Nr 32, poz. 159), w związku z uchwałą Nr XXXVI/335/09 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 września 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice – Rybnica, w rejonie ul. Fabrycznej, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr LVI/403/06 z dnia 12 października 2006 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice – Rybnica, w rejonie ul. Fabrycznej - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 i 2, 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;

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie inwestycji należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami: MN, M/U, Z, Wp, KDD i KDW.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, zieleni oraz obiekty małej architektury;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku, nie licząc: balkonów, schodów zewnętrznych, wykuszy dachowych, okapów dachu; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i ogrodzeń;
- 4) przeznaczeniu podstawowemu terenu lub przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 6) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć stanowisko naziemne lub garażowe;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć 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 mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE**

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych ścieków;
- 2) przed podjęciem działalności inwestycyjnej, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
  - a) oznaczone symbolami: od 1MN do 4MN zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) oznaczone symbolami: 1M/U, 2M/U – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 4) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach obszaru objętego planem, ustala się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) na obszarze objętym strefą "OW" ochrony zabytków archeologicznych wszelkie roboty ziemne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują następujące ustalenia: w terenach, o których mowa w § 12 ust. 5, ustala się:

- 1) zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

2) zakaz umieszczania nośników reklamowych.

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

1) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek:

a) w terenach oznaczonych symbolami: 1MN – 4MN powierzchnia działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie może być mniejsza niż 700m<sup>2</sup>,

b) w terenach oznaczonych symbolami: 1M/U, 2M/U powierzchnia działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową, nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>;

2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 3;

3) ustalenie o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy działek narożnych, dla których należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5m;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60°- 90°;

5) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

1) w celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych, wprowadza się wymóg pozostawienia w terenach inwestycyjnych pasów o szerokości 1,5 m od górnej krawędzi cieku, wolnych od zainwestowania, w tym ogrodzeń oraz nasadzeń zieleni wysokiej;

2) wyklucza się wszelkie ingerencje w koryto cieku wodnego, bez zgody administratora cieku;

3) w przypadku występowania sieci drenażowej, obowiązuje zapewnienie prawidłowego jej funkcjonowania;

4) ewentualne uszkodzenia sieci drenażowej w trakcie prowadzenia robót ziemnych, winny być zgłaszane właściwemu zarządcy oraz naprawiane pod nadzorem właściwego organu.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

1) sieci infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających dróg za zgodą ich zarządcy, lub w innych terenach za zgodą ich właścicieli, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;

2) w przypadku realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami wyznaczonymi w planie lub poza terenami komunikacji drogowej, należy zapewnić możliwość ich konserwacji przez odpowiednie służby;

3) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako podziemne;

4) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci;

5) za zgodne z planem uznaje się przebudowę, rozbudowę oraz remont sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

- ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej,

b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci,

- nowe stacje transformatorowe należy realizować jako kontenerowe,

- ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
- ustala się obowiązek docelowego skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
- ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,

c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci oraz zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
- do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,

d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się realizację sieci teletechnicznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji,

e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu dróg do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
- wody opadowe i roztopowe z terenów oznaczonych symbolami MN oraz M/U, należy zagospodarować w granicach własnych działki,
- ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,

f) w zakresie usuwania odpadów:

- ustala się sposób usuwania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami,
- na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, a miejsce takie należy obudować,

g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:

- ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 6 lit. b tiret piąte.

### § 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo rowerowych, zieleni oraz infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą.

2. W terenach oznaczonych symbolami: MN i M/U, dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10m.

3. W przypadku wydzielania „ślepych” dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5m x 12,5m.

4. Włączenie projektowanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych – na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi publicznej, wyklucza się realizację nowych włączeń dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu bezpośrednio do drogi powiatowej.

5. Przy włączeniu drogi o niższej klasie do drogi o klasie wyższej, należy stosować przy ich wydzielaniu trójkąty widoczności o wymiarach 5 m x 5 m.

## Rozdział 3.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12. Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1M/U, 2M/U, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych z usługami w parterach budynków,
  - b) budynków usługowych o charakterze hotelarsko – gastronomicznym i handlowym,
  - c) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
  - d) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) drogi wewnętrzne,
  - b) parkingi,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną:
    - terenu 1M/U – z drogi 2KDD oraz istniejącym zjazdem z drogi powiatowej nr 1950D, z wykluczeniem realizacji nowych bezpośrednich zjazdów z drogi powiatowej,
    - terenu 2M/U – z dróg: 2KDD, 2KDW,
  - b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej tereny dróg: 2KDD, 2KDW oraz 9,0m od drogi powiatowej 1950D – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) zabudowę można lokalizować na działkach o parametrach:
    - powierzchnia działki nie może być mniejsza 1200m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60o- 90o,
    - każda działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
    - dopuszcza się odstąpienie od ustaleń dotyczących szerokości frontu działki, dla działek narożnych, które muszą mieć zapewniony bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5m,
    - powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
  - f) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, w ilości wynikającej z rzeczywistych potrzeb ustalonych na etapie projektu budowlanego, ale nie mniejszą niż:
    - 1,5 stanowiska postojowego przypadającego na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalno - usługowym,
    - 1 stanowisko postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni usług;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - a) budynki mieszkalno – usługowe i usługowe należy projektować o dwóch lub trzech kondygnacjach nadziemnych, w tym najwyższa kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalno – usługowych i usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 12,0m,

- c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
- d) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym,
- e) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
  - b) usług wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych,
  - c) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
  - d) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) drogi wewnętrzne,
  - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na poszczególnych działkach budowlanych, dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
  - b) ustala się obsługę komunikacyjną:
    - terenu 1MN – z dróg: 1KDW, 2KDD,
    - terenu 2MN – z dróg: 1KDW, 2KDD,
    - terenu 3MN – z dróg: 2KDD, 2KDW, 3KDW,
    - terenu 4MN – z dróg: 1KDD, 2KDD, 3KDW,
  - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej tereny dróg,
  - d) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 35 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) zabudowę można lokalizować na działkach o parametrach:
    - powierzchnia działki nie może być mniejsza 700m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60°- 90°,
    - każda działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
    - dopuszcza się odstąpienie od ustaleń dotyczących szerokości frontu działki, dla działek narożnych, które muszą mieć zapewniony bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5m,
    - powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
  - g) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, w ilości wynikającej z rzeczywistych potrzeb ustalonych na etapie projektu budowlanego, ale nie mniejszą niż:
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 stanowiska postojowe w obrębie działki,
    - 1 stanowisko postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni usług;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym,
- b) w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym dopuszcza się tylko jeden lokal mieszkalny,
- c) budynki mieszkalne należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 9,0m,
- e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
- f) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni nieurządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) ciągi pieszo – rowerowe,
- b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1Wp, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren wód płynących;

2) za zgodne z planem uznaje się:

- a) zachowanie cieków wodnych,
- b) przekraczanie cieków sieciami infrastruktury technicznej.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – drogi klasy „D” – dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w rejonie skrzyżowań obowiązują trójkąty widoczności, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) obowiązuje realizacja min. jednostronnego chodnika.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

3) zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) drogi zakończone placami do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w rejonie skrzyżowań z drogą 2KDD, obowiązują trójkąty widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.


**Rozdział 4.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 13. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 10% dla terenów: 1M/U, 2M/U, 1MN-4MN;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

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

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej  
  
Zofia Kozińska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/102/11  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 22 lipca 2011 r.  
Zalacznik1.jpg

**rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/102/11  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 22 lipca 2011 r.  
Zalacznik2.doc

**rozstrzygnięcie uwag**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/102/11  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 22 lipca 2011 r.  
Zalacznik3.doc

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury**

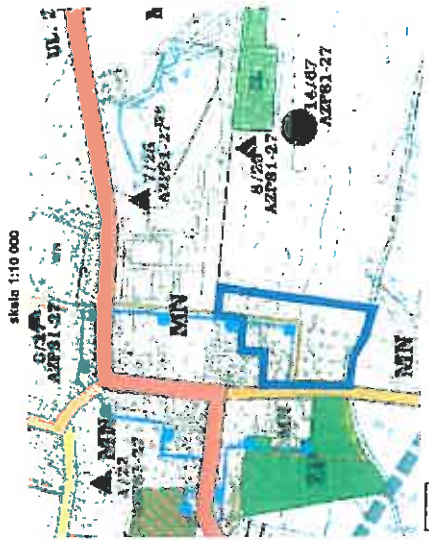


## Uzasadnienie

Zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/335/09 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 września 2009r., Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie, przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice – Rybnica, w rejonie ul. Fabrycznej. Plan dotyczy obszaru ok. 4,88 ha sąsiadującego z drogą powiatową nr 1950D i polega na zamknięciu projektowanej strefy zurbanizowanej wsi Pietrzykowice – Rybnica od strony południowo – wschodniej. Plan przewiduje lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a od strony drogi powiatowej - zabudowy mieszkalno – usługowej. Plan sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego, w trakcie procedury planistycznej, projekt uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie. Ponadto uzyskana została zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy II i III na cele nierolnicze. Rozwiązania zawarte w sporządzonym planie, zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy uchwalonej przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr LVI/403/06 z dnia 12 października 2006r.

powierzchnia obszaru objętego zmianą planu zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu Nr XXXVI/335/09 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29.09.2009r. wynosi ok 4,83 ha

WYRYS ZE STUDIUM LWA BUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GIMINY KATY WROCŁAWSKIE WPROWADZONEGO UCHWAŁĄ NR LVI/03/06 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH Z DNIA 12.10.2008r.



**LEGENDA:**

**OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ (OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ)
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- TEREN WÓD PŁYNĄCYCH
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA KLASY "D" - DOJAZDOWEJ
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

**OZNACZENIA NIESTANOWIĄCE USTALENIA PLANU**

- NAPOWIETRZNA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- BUDYNEK WSKAZANY DO ROZBIÓRKI

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PIETRZYKOWICE - RYBNICA W REJONIE ULICY FABRYCZNEJ

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1:1000



*PRZEWDZIAŁACZA*  
*Stwierdzenie w kątach Wrocławskich*  
*Stwierdzenie w kątach Wrocławskich*  
*Stwierdzenie w kątach Wrocławskich*

STANOWIĄCE USTALENIA PLANU  
Przebiegiem Szlakem Kulturowym nr 1000  
Przebiegiem szlakem kulturowym nr 1000  
z wyjątkiem przynależności do terenów zabudowy  
w celu wydzielenia terenów zabudowy  
pod nr 1000  
Niniejsza mapa jest wyjątkiem z zakresu  
projektowania  
Wrocław 2011

		BIURO PROJEKTOWE LINIA Jacek Wojcieszyn	
TEMAT	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PIETRZYKOWICE - RYBNICA W REJONIE ULICY FABRYCZNEJ		
ZESPÓŁ AUTORÓW	mgr inż. Jacek Wojcieszyn mgr inż. Dorota Szczygińska - Niemiec mgr inż. Magdalena Kuzemska	SKALA 1:1000	2011

ZALĄCZNIK NR 1 XI/102/M  
DO UCHWAŁY NR ...  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH  
Z DNIA 29.09.2009r.

**Załącznik nr 2**  
**do uchwały Nr XI/102/11**  
**Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich**  
**z dnia 22 lipca 2011 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI  
PIETRZYKOWICE – RYBNICA W REJONIE ULICY FABRYCZNEJ.**

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).

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH  
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSI PIETRZYKOWICE – RYBNICA W REJONIE ULICY FABRYCZNEJ,  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO  
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegająca na wybudowaniu dróg publicznych wraz z niezbędnym uzbrojeniem.

§ 2.

Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie przepisami o finansach publicznych.