

ZMIANA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI  
WSZEMIŁOWICE,  
GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE

zMPZP WSZEMIŁOWICE

UCHWAŁA NR VIII/86/07  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH  
z dnia 29 maja 2007r.

OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO NR .....  
Z DNIA ..... POZ. ....

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:  
mgr inż. arch. Joanna Mierzejewska  
mgr inż. Andrzej Hełdak  
mgr inż. Jacek Wolanin  
mgr inż. Dorota Szczygielska – Niemiec  
mgr inż. arch. Jadwiga Mierzejewska  
mgr inż. Edyta Bogulska

WROCŁAW 2007

UCHWAŁA NR VIII/86/07  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH  
z dnia 29 maja 2007r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi  
Wszemiłowice, gmina Kąty Wrocławskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. 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 2007r. Nr 48, poz. 327) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. 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) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XLIII/301/05 Rady Miejskiej z dnia 27 września 2005r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice, 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 2006r. uchwała się co następuje:

ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice w gminie Kąty Wrocławskie, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/267/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 3, poz. 34 z dnia 21 lutego 1997r., obejmującą obszar położony w południowej części wsi Wszemiłowice pomiędzy ulicą Mireckiego, linią kolejową a napowietrznymi sieciami energetycznymi, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały – zwaną dalej planem.

§ 2. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

- 1) niniejszej uchwały stanowiącej tekst planu;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: granicy obszaru objętego planem, funkcji terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, linii podziału na działki budowlane, obszaru oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia, stref od linii energetycznych średniego napięcia wyłączonych spod zabudowy, szpalerów zieleni wysokiej oraz lokalizacji ogólnodostępnych założeń zieleni.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 4) funkcji terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu;
- 5) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć niezbędne urządzenia budowlane, towarzyszącą zielenią, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której musi przylegać min. 60 % długości ściany elewacji frontowej budynku, a pozostała część ściany budynku nie może jej przekraczać;

- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys ściany budynku;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, bez wliczania powierzchni pod garażami pokrytymi powierzchniami zielonymi;
- 9) obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć garaże, wiaty, budynki gospodarcze, budynki magazynowe związane z prowadzoną działalnością usługową lub produkcyjną;
- 10) nieuciążliwych usługach i nieuciążliwej zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć inwestycje nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu, zgodnie z wymogami stosowych przepisów o ochronie środowiska.
- 11) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty o funkcji dopuszczalnej bez rezygnacji z funkcji wiodącej.

## ROZDZIAŁ II ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 4. 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 kolejno od 1MW do 4MW, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
  - a) lokalizację nieuciążliwych usług w parterach budynków mieszkalnych,
  - b) lokalizację towarzyszących zespołów garaży,
  - c) lokalizację urządzeń sportowo- rekreacyjnych oraz placów zabaw,
  - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się, określone na z rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg klasy „L” - lokalnej,
  - b) ustala się, określone na z rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości: 20,0 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 362 (teren 1 MW) oraz 6,0 m od linii rozgraniczających dróg klasy „L” - lokalnej i „D” - dojazdowej,
  - c) w terenach 1MW i 2MW ustala się obowiązek realizacji szpalerów zieleni wysokiej - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) garaże mogą być realizowane w formie wolnostojących zespołów garaży z zastosowaniem technologii dachów zielonych o liczbie stanowisk nie mniejszej niż 10 lub w piwnicach i w parterach budynków mieszkalnych,
  - e) w miejscach oznaczonych na rysunku planu obowiązuje realizacja ogólnodostępnych założeń zieleni z placami zabaw;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) w granicach każdej działki inwestycyjnej należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych w ilości wynikającej z rzeczywistych potrzeb ustalonych na etapie sporządzenia projektu budowlanego, ale nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe (zewnętrzne lub garażowe) na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo min. 1 stanowisko postojowe (zewnętrzne) na jeden lokal usługowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia zieleni urządzonej z placami zabaw i urządzeniami sportu i rekreacji powinna zajmować co najmniej 10 % powierzchni działki budowlanej, nie wliczając powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w pkt 5 c,

- e) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (nie licząc piwnic), a w przypadku zastosowania dachów spadzistych 4 kondygnacje nadziemne (nie licząc piwnic) w tym maksymalnie 2 kondygnacje w poddaszu,
- f) maksymalna wysokość budynków liczona od naturalnej powierzchni gruntu nie powinna przekraczać: 15,0 m dla budynków mieszkalnych oraz 6,0 m dla budynków garażowych,
- g) przy wydzielaniu działek docelowa powierzchnia działki budowlanej (mieszkaniowej), powstałej na skutek podziału, nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nieuciążliwymi usługami w parterach budynków mieszkalnych
  - b) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
  - a) lokalizację towarzyszących nieuciążliwych obiektów usługowych w budynkach wolnostojących,
  - b) lokalizację towarzyszących zespołów garaży,
  - c) lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw,
  - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się, określone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 20,0 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 362 oraz 6,0 m od linii rozgraniczających drogi klasy „L” - lokalnej,
  - b) garaże mogą być realizowane w formie wolnostojących zespołów garaży z zastosowaniem technologii dachów zielonych o liczbie stanowisk nie mniejszej niż 10 lub w piwnicach i w parterach budynków mieszkalnych;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) w granicach każdej działki inwestycyjnej należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych w ilości wynikającej z rzeczywistych potrzeb ustalonych na etapie sporządzenia projektu budowlanego, ale nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe (zewnętrzne lub garażowe) na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo min. 3 stanowiska postojowe (zewnętrzne) na jeden lokal usługowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia zieleni urządzonej z placami zabaw i urządzeniami sportu i rekreacji powinna zajmować co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej, nie wliczając powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w pkt 5 c,
  - h) w budynkach mieszkalno-usługowych dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (nie licząc piwnic), a w przypadku zastosowania dachów spadzistych 4 kondygnacje nadziemne (nie licząc piwnic) w tym maksymalnie 2 kondygnacje w poddaszu,
  - i) w wolnostojących budynkach usługowych dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (nie licząc piwnic), w tym 1 kondygnacja w poddaszu,
  - j) maksymalna wysokość budynków liczona od naturalnej powierzchni gruntu nie powinna przekraczać: 15,0 m dla budynków mieszkalno-usługowych, 10,0 m dla budynków usługowych oraz 6,0 m dla budynków garażowych,
  - k) przy wydzielaniu działek dla wolnostojących obiektów usługowych powierzchnia działki budowlanej (usługowej), powstałej na skutek podziału, nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami kolejno od 1MN do 8MN, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
  - a) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,
  - b) lokalizację nieuciążliwych usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych realizowanych w zabudowie wolnostojącej,
  - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie jako wolnostojąca, a w terenie 2 MN jako wolnostojąca lub szeregowa,
  - b) powierzchnia całkowita usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych nie może przekroczyć 30 % powierzchni całkowitej budynku,
  - c) ustala się, określone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg klasy „L” lokalnej i „D” - dojazdowej,
  - d) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń betonowych,
  - e) obowiązuje usytuowanie budynków główną kalenicą równoległe do ulicy lub prostopadle do bocznej granicy działki;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) w granicach działki inwestycyjnej należy zapewnić min 2 miejsca postojowe, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej – min. 3,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) dopuszczalna maksymalna liczba kondygnacji wynosi: 2 kondygnacje nadziemne (nie licząc piwnic), w tym jedna w poddaszu,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość budynków wynosi 10,0 m,
  - f) „obowiązuje podział na działki budowlane (mieszkaniowe) zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału przy zachowaniu frontu działki min. 22,0 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej oraz przy zachowaniu frontu działki min. 9,0 m – dla zabudowy szeregowej realizowanej w terenie 2MN”;

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami kolejno od 1MN/U do 4MN/U, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z nieuciążliwymi usługami,
  - b) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej,
  - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
  - a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej,
  - b) lokalizację obiektów pomocniczych,
  - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) funkcja mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie w budynku wolnostojącym lub jako wbudowana w budynku usługowym,
  - b) funkcja usługowa może być realizowana w budynku wolnostojącym lub jako wbudowana, lub dobudowana do budynku mieszkalnego,
  - c) zabudowa produkcyjna może być realizowana wyłącznie w budynku wolnostojącym,
  - d) budynek z funkcją mieszkaniową powinien być usytuowany od strony frontowej działki,
  - e) główne kalenice dachów projektowanych budynków usytuowanych od strony frontowej działki powinny przebiegać równoległe do ulicy lub prostopadle do bocznej granicy działki,
  - f) od strony frontu działki wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń betonowych,
  - g) ustala się, określone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 362,

- h) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenów kolejowych w odległości min. 20,0 m od skrajnego toru - zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) ustala się, określone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg klasy „L” - lokalnej i „D” – dojazdowej;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) w granicach działki należy zapewnić min. 4 miejsca postojowe,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min. 10 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (nie licząc piwnic), w tym jedną w poddaszu,
  - e) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać 10,0 m, a budynków usługowych i produkcyjnych 12,0 m,
  - f) obowiązuje podział na działki budowlane zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału przy zachowaniu powierzchni działki nie mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację);

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
  - a) lokalizację zabudowy usługowej - usługi oświaty i edukacji, usługi kultury, usługi sakralne,
  - b) lokalizację obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
  - c) lokalizację towarzyszących parkingów i komunikacji wewnętrznej,
  - d) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
  - a) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,
  - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) lokalizację obiektów małej architektury,
  - d) lokalizację parkingów i komunikacji wewnętrznej,
  - e) zagospodarowanie terenu zielenią wysoką;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej oraz 6,0 m od linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zarurowanie istniejącego ciekłu za zgodą jego zarządcy,
  - c) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń betonowych;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25 % powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min. 30 % powierzchni działki,
  - c) w budynkach usługowych dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje (nie licząc piwnic), a w przypadku zastosowania dachu spadzistego dodatkowo dopuszcza się jedną kondygnację w poddaszu użytkowym,
  - d) wysokość budynków usługowych, za wyjątkiem budynków usług sakralnych, nie powinna przekraczać 15,0 m,
  - e) wysokość obiektów pomocniczych nie powinna przekraczać 7,0 m,
  - f) w granicach działki inwestycyjnej należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych w ilości wynikającej z rzeczywistych potrzeb ustalonych na etapie projektu budowlanego, ale nie mniejszej niż 10 stanowisk.

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1E, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego - energetyka;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
- a) lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizację zieleni.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2E, 3E, 4E, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego - energetyka;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
  - a) lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizację zieleni;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obiekt trafostacji należy zrealizować jako obiekt kubaturowy,
  - b) obowiązuje zagospodarowanie zielenią terenu niewykorzystanego dla potrzeb realizacji urządzenia infrastruktury.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej;
- 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „L” – lokalnej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację nośników reklamowych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i szpaleru zieleni wysokiej;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
  - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 15,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w obrębie skrzyżowania z drogą wojewódzką obowiązują trójkąty widoczności o wymiarach: 10,0 m x 10,0 m,
  - c) szerokość jezdni – min 6,0 m,
  - d) obowiązuje realizacja: obustronnego chodnika, ścieżki rowerowej, szpaleru drzew oraz miejsc postojowych,
  - e) od strony terenów oznaczonych symbolem MN/U i MW/U obowiązuje realizacja miejsc postojowych w szpalerze zieleni wysokiej.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 2KDL, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej;
- 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „L” – lokalnej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz szpaleru zieleni wysokiej;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
  - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 15,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w obrębie skrzyżowania obowiązuje trójkąt widoczności o wymiarach: 5,0 m x 5,0 m,
  - c) szerokość jezdni – min 6,0 m,
  - d) obowiązuje realizacja obustronnego chodnika, ścieżki rowerowej i oświetlenia ulicznego oraz miejsc postojowych w szpalerze zieleni wysokiej od strony wschodniej.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 3KDL, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej;
- 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „L” – lokalnej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni wysokiej;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
  - b) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 12,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) w obrębie skrzyżowań obowiązują trójkąty widoczności o wymiarach: 5,0 m x 5,0 m,

- d) szerokość jezdni – min. 5,5 m,
  - e) obowiązuje realizacja obustronnego chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych oraz oświetlenia ulicznego.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 4KDD, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej;
  - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „D” – dojazdowej;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni wysokiej;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 12,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) w obrębie skrzyżowań obowiązują trójkąty widoczności o wymiarach: 5,0 m x 5,0 m,
    - c) szerokość jezdni – min. 5,5 m,
    - d) obowiązuje realizacja obustronnego chodnika.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KDD, 5KDD, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej;
  - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „D” – dojazdowej;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni wysokiej,
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) w obrębie skrzyżowań obowiązują trójkąty widoczności o wymiarach: 5,0 m x 5,0 m,
    - c) w terenie 5KDD ulica zakończona placem do zawracania,
    - d) szerokość jezdni – min 5,0 m,
    - e) obowiązuje realizacja co najmniej jednostronnego chodnika.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KPR, 2KPR, 3KPR, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny komunikacji rowerowej – o charakterze publicznym;;
  - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację ciągu rowerowego;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – 2,0 m,
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KP, 2KP, 3KP, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny komunikacji pieszo – rowerowej – o charakterze publicznym;;
  - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację ciągu pieszo - rowerowego;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m.
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami kolejno od 4KP do 7KP, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny komunikacji pieszo – rowerowej – o charakterze publicznym;
  - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację ciągu pieszo - rowerowego;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
    - b) obowiązuje wprowadzenie alei drzew oraz oświetlenia.

## § 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu



1. Wyznacza się obszar oddziaływania linii energetycznych wysokiego napięcia 110 kV (S-103, S-107) o szerokości: 30,0 m (po 15,0 m od osi linii).
2. W obszarze oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia ustala się:
  - a) zakaz sadzenia drzew;
  - b) obowiązek zapewnienia dojazdu do linii energetycznej;
  - c) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu przez administratora sieci.
3. Dopuszcza się zmniejszenie obszaru oddziaływania w przypadku zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych.
4. W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających zmniejszenie obszaru oddziaływania, obowiązuje szerokość obszaru określona przez administratora sieci.
5. W przypadku zmiany przebiegu linii energetycznej, obszar oddziaływania stosuje się zgodnie ze zmienionym przebiegiem linii.
6. W przypadku skablowania linii energetycznych wysokiego napięcia, wyznaczony obszar oddziaływania przestaje obowiązywać.
7. Wyznacza się strefę wolną od zabudowy od linii energetycznej średniego napięcia o szerokości 10,0 m (po 5,0 m od osi linii), w granicach której, do czasu skablowania lub przełożenia linii, wyklucza się lokalizację budynków.
8. W celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych nieprzewidzianych do zarurowania, wprowadza się pasy wolne od zainwestowania o szerokości 4,0 m (od górnej krawędzi rowu) po obu stronach cieków.
9. Wyklucza się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolem: 1U, 1MW/U, 2MW/U, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 362.
10. Z uwagi na sąsiedztwo z terenami kolejowymi ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu 1MN/U:
  - 1) nie dopuszcza się wykorzystywania rowów odwadniających tereny kolejowe dla potrzeb odwadniania innych terenów,
  - 2) wprowadzanie zieleni wysokiej w sąsiedztwie linii kolejowej wymaga zachowania odległości nie mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew mogących przekroczyć 10,0 m,
  - 3) planowane inwestycje powinny uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od eksploatowanej linii kolejowej,
  - 4) konstrukcja obiektów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej powinna uwzględniać wibracje i drgania,
  - 5) w sąsiedztwie obszarów kolejowych wyklucza się lokalizację obiektów związanych z obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pyłącymi,
  - 6) zakłady pyłące powinny być wyposażone w instalacje odpylające i zraszające.

§ 7. Terminy i sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż funkcjonujące przed dniem wejścia

w życie niniejszej uchwały, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych

W granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

W granicach obszaru objętego planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

### ROZDZIAŁ III ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zasady uzbrojenia terenów:

- 1) Ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację ujęć własnych z wyjątkiem studni głębinowych;
  - 2) Ustala się obowiązek dla terenów o symbolach MW, MW/U, U odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej.
  - 3) Dopuszcza się dla terenów o symbolach MN, MN/U, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników. Nie dopuszcza się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
  - 4) Ustala się obowiązek odprowadzenia poprodukcyjnych ścieków, w tym ścieków niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, po podczyszczeniu na terenie własnym inwestora;
  - 5) Ustala się, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, rozprowadzenie wód opadowych na działce własnej z zastosowaniem m.in. zbiorników retencyjnych, w sposób nie powodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych. Wody opadowe w terenie IU mogą być odprowadzone do rowu melioracyjnego, na warunkach określonych przez administratora cieków;
  - 6) Ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;
  - 7) Zaopatrzenie w gaz docelowo winno odbywać się z sieci gazowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci; Nie dopuszcza się lokalizacji zbiorników na gaz.
  - 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną winno odbywać się z sieci energetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci;
  - 9) Ustala się ogrzewanie budynków paliwem o niskiej emisji zanieczyszczeń;
  - 10) Ustala się unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko odpadów komunalnych;
  - 11) Ustala się unieszkodliwienie odpadów poprodukcyjnych, w tym odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 12) Nie dopuszcza się lokalizacji masztów radiowo-telekomunikacyjnych oraz masztów telefonii komórkowej na obszarze objętym planem.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) Istniejące sieci infrastruktury technicznej położone w granicach obszaru objętego planem, mogą być modernizowane i przebudowywane przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania;
  - 2) Nowe sieci infrastruktury technicznej powinny być lokalizowane wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie oraz w sposób zapewniający dostęp do sieci w celu ich konserwacji i modernizacji;
  - 3) Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach bezpośrednio sąsiadujących z obszarami komunikacji kolejowej, winna uwzględniać przepisy odrębne;
  - 4) Urządzenia techniczne, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów oraz które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, mogą być realizowane w granicach własności prywatnych za zgodą ich właścicieli.

#### ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

##### § 11. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

1. Wszelkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością usługową i produkcyjną nie mogą przekraczać granic obszarów, do których inwestor posiada tytuł prawny.
2. Wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych i gleby nieoczyszczonych ścieków oraz substancji powstających w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
3. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.

4. Dopuszcza się skanalizowanie rowów melioracyjnych po uzgodnieniu z zarządcą cieku.
5. Wszelkie uszkodzenia sieci drenarskiej w trakcie prowadzenia robót ziemnych, winny być zgłaszane właściwemu zarządcy oraz naprawiane przez inwestora.

§ 12. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego wprowadza się wymóg projektowania zabudowy w jednolitej formie architektonicznej i przestrzennej nawiązującej do budownictwa regionalnego;
2. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych wprowadza się następujące ustalenia:
  - 1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7- dniowym wyprzedzeniem;
  - 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. W razie sprzedaży terenu przez właściciela lub użytkownika wieczystego przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

§ 15. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – Rysunek planu w skali 1:2000,
- 2) załącznik nr 2 – sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak

SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

W związku z uchwaleniem zmiany planu, inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- drogi publiczne i ciągi piesze o łącznej długości odpowiednio ok. 3,5 i 3 km,
- sieci kanalizacji sanitarnej o łącznej długości ok. 3,5 km,
- sieci wodociągowe o łącznej długości ok. 3,5 km.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań, realizowanych sukcesywnie w miarę potrzeb odbywać się będzie z niżej wymienionych źródeł:

- kredytów,
- środków pomocowych,
- dochodów własnych gminy.

Załącznik nr 3.  
do Uchwały Nr VIII/86/07  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 29 maja 2007r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO  
PROJEKTU PLANU**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice gmina Kąty Wrocławskie do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 22 stycznia do 19 lutego 2007r, a także w okresie następnych 14 dni do 9 marca 2007r. zgłoszono jedną uwagę, która została uwzględniona pozytywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

UZASADNIENIE  
do Uchwały Nr VIII/86/07  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 29 maja 2007r.

Przedmiotowa uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice, gmina Kąty Wrocławskie podjęta została w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XLIII/301/05 Rady Miejskiej z dnia 27 września 2005r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice, której podjęcie poprzedzono przeprowadzeniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do zmiany w planie, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami).

Procedurę planistyczną zmiany planu przeprowadzono zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na etapie sporządzania zmiany planu uzyskano zgodę właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Do wyłożonego projektu zmiany planu złożono jedną uwagę, która została uwzględniona pozytywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przekazał Radzie Miejskiej projekt zmiany planu wraz z wymaganymi załącznikami i niniejszym uzasadnieniem.

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdziła, że zaistniały wystarczające przesłanki do podjęcia uchwały w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania wsi Wszemiłowice.