

UCHWAŁA NR VIII/89/2003

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 kwietnia/2003

w sprawie zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wsi Kębłowice, Krzeptów, Skałka, dla terenu położonego w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późniejszymi zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/223/01 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 maja 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wsi Kębłowice, Krzeptów Skałka i uchwałą Nr XXXIX/247/01 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/223/01 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 maja 2001 r.

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I PRZEDMIOT UCHWAŁY

§ 1

1. Uchwala się zmianę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego następujących wsi położonych w gminie Kąty Wrocławskie:
 - 1) Kębłowice, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/235/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30.10.1996 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 17 z dnia 30.12.1996 r. poz. 166, dla terenu obejmującego działki nr ewid. 1/5, 1/7, 1/8, 1/9 AM 1;
 - 2) Krzeptów, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/233/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30.10.1996 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 17 z dnia 30.12.1996 r. poz. 164, dla terenu obejmującego działki nr ewid. 112/4, 113dr (część) AM2;
 - 3) Skałka, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/189/96 Rady miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29.03.1996 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 6 z dnia 17.06.1996 r. poz. 73, dla terenu obejmującego działkę nr ewid. 215/1 AM 1 zwaną dalej zmianą w planach, której ustalenia wyrażone są w postaci:
 - 1) tekstu uchwały,
 - 2) rysunku planu stanowiącego załącznik graficzny do uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
 - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Kątach Wrocławskich,
 - 2) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty uchwałą, w granicach określonych na rysunku planu – załączniku graficznym do uchwały;
 - 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem funkcji;

- 4) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu ustalone jako podstawowe;
 - 5) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu dodatkowo na cele inne niż tylko wynikające z funkcji podstawowej;
 - 6) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię usytuowania budynku; na działkach narożnych linia ta jest linią nieprzekraczalną;
 - 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnię terenu, na której można lokalizować budynek;
 - 8) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zdefiniowaną w przepisach szczególnych;
 - 9) **mieszkaniu funkcyjnym** – należy przez to rozumieć mieszkanie dla osób związanych z działalnością prowadzoną na terenie przeznaczonym na cele inne niż mieszkaniowe;
 - 10) **usłudze nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie powodującą uciążliwości dla terenów sąsiednich;
 - 11) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej niskogabarytowej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne o wysokości nie przekraczającej 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu, mieszczące więcej niż jedno ale nie więcej niż 4 mieszkania dostępne z jednej klatki schodowej;
 - 12) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, o wysokości nie przekraczającej 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;
2. Symbole określające planowane rodzaje funkcji terenów oznaczają:
- MWn** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, niskogabarytowej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- MJ** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- U** - teren usług nieuciążliwych typu handel, rzemiosło, gastronomia, kultura, łączność, administracja, bankowość, usługi farmaceutyczne itp.;
- UOs** – teren szkoły podstawowej z zielenią towarzyszącą;
- UOp** - teren przedszkola z zielenią towarzyszącą;
- ZP** – teren zieleni wypoczynkowej;
- ZR** – teren zieleni rekreacyjnej;
- ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
- EE** – teren elektroenergetycznej stacji transformatorowej ŚN;
- RP** – teren upraw rolnych, z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej;
- KS** – teren parkingu samochodów osobowych;
- KL** – teren ulicy wewnętrznej klasy lokalnej „L”;
- KD** – teren ulicy wewnętrznej klasy dojazdowej „D”;
- KX** – teren wewnętrznego, wydzielonego ciągu pieszego;
- NO/MJ** – teren oczyszczalni ścieków, lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w zależności od rozwiązania określonego w ustaleniach szczegółowych;
- ZI/MJ** – teren zieleni izolacyjnej, lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w zależności od rozwiązania określonego w ustaleniach szczegółowych.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 3

Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:

1. granice terenu objętego uchwałą,
2. funkcje terenów,
3. linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, rysowane kreską ciągłą,
4. linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne,
5. strefy ochronne gazociągów wysokiego i podwyższonego ciśnienia,
6. lokalizację stanowiska archeologicznego.

Pozostałe oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§ 4

Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi.

1. Ścieki sanitarne należy odprowadzać zgodnie z ustaleniami podanymi w § 9 ust. 6.
2. Wody opadowe należy odprowadzać zgodnie z ustaleniami podanymi w § 9 ust. 7.
3. Do celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa i urządzenia, o których mowa w § 9 ust. 10.
4. Odpady stałe należy gromadzić i usuwać zgodnie z ustaleniami podanymi w § 9 ust. 11.
5. Wszelkie uciążliwości związane z działalnością usługową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej i granicy działek, na których są zlokalizowane.
6. Ze względu na bliskość lotniska, w budownictwie mieszkaniowym należy projektować podwyższoną izolacyjność akustyczną.
7. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić warunki określone w § 7 ust. 3 oraz wymagania przepisów szczególnych, w tym:
 - a) rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 140),
 - b) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15 stycznia 1999 r. w sprawie określenia szczegółowych wymagań w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego, ekologicznego lub medycznego oraz warunków, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe (Dz. U. Nr 7, poz. 64),
 - c) obowiązujących Polskich Norm dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów zewnętrznego gaszenia pożaru, tj PN-B-02864 i PN-B-02863 z 1997 r.

§ 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego.

1. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów szczególnych.
2. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.
3. O terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Służby Ochrony Zabytków – Inspekcji Zabytków Archeologicznych z 7-dniowym wyprzedzeniem.
4. Ze względu na ochronę wiejskiego krajobrazu kulturowego planowanej zabudowie należy nadać wysokość do 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu, dachy strome

o symetrycznym nachyleniu połaci, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, stolarkę okienną o podziałach symetrycznych lub bezpodziałową.

5. W granicach stanowiska archeologicznego – cmentarzyska kultury łużyckiej, osady pradziejowej nr 5/10/80 – 26 AZP, zlokalizowanego w obrębie Skałka na części działki nr ewid. 215/1, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wydziałem Zabytków Archeologicznych SOZ we Wrocławiu i mogą być realizowane po uzyskaniu zezwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- b) inwestor składa wniosek o wydanie zezwolenia na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.
- c) obowiązek powiadomienia SOZ IZA – jak w ust.3.

§ 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Przed podjęciem działań inwestycyjnych na terenach przeznaczonych pod obiekty budowlane i powierzchnie utwardzone ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej oraz jej odpowiednie zagospodarowanie.

§ 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony gazociągów wysokiego i podwyższonego ciśnienia.

1. Na obszarze objętym uchwałą zlokalizowana jest sieć gazowa wysokiego i podwyższonego ciśnienia, w której skład wchodzi:
 - a) gazociąg czynny wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 200 mm (stanowiący część obwodnicy południowej Wrocławia) i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa,
 - b) gazociąg czynny podwyższonego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 100 mm (stanowiący odgałęzienie do Kątów Wrocławskich) i ciśnieniu nominalnym, PN 1.6 MPa.
2. Ustala się strefy ochronne gazociągów wysokiego i podwyższonego ciśnienia zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Zabrania się lokalizacji budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 20m od osi gazociągów, oraz budynków użyteczności publicznej i budynków mieszkalnych z lokalami użyteczności publicznej na terenach, których granica znajduje się w odległości mniejszej niż 25 m od osi gazociągu DN 200mm i PN 1,6 MPa, i w odległości mniejszej niż 35 m od osi gazociągu DN 200 i PN 6,3 MPa . Przypadki szczególne należy uzgadniać z zarządcą sieci.
4. Strefy ochronne sieci gazowej wysokiego i podwyższonego ciśnienia stanowią obszar kontrolowany, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację sieci.
5. Dla terenu stref ochronnych sieci gazowej wysokiego i podwyższonego ciśnienia ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - b) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości sieci podczas eksploatacji,
 - c) zakaz budowy ogrodzeń wzdłuż gazociągu w pasie terenu 4 m (po 2 m od osi gazociągu) oraz sadzenia w tym pasie drzew i krzewów; dopuszczenie zagospodarowania zielenią niską,
 - d) zakaz lokalizacji ciągów komunikacyjnych wzdłuż gazociągu w odległości do 3m od osi gazociągu; dopuszczenie takich ciągów krzyżujących się z gazociągiem,

- e) dopuszczenie lokalizacji sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci gazowej w/c i p/c,
- f) zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci gazowej w/c oraz swobodnego poruszania się w obrębie całego obszaru kontrolowanego,
- g) w przypadku modernizacji lub budowy drogi krzyżującej się z gazociągiem w/c i p/c, projekt budowlany drogi należy uzgodnić z ROP we Wrocławiu,
- h) lokalizację wszelkich obiektów na terenie obszaru kontrolowanego przed wydaniem pozwolenia na ich budowę należy uzgodnić z zarządcą gazociągu,
- i) wszelkie roboty wykonywane w odległości do 5,0 m od gazociągu należy prowadzić pod nadzorem zarządcy gazociągu.

§ 8

Zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji.

1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów zapewniają:
 - a) istniejąca droga powiatowa nr 47802 biegnąca wzdłuż południowej granicy obszaru;
 - b) istniejąca droga gminna biegnąca wzdłuż wschodniej granicy obszaru;
 - c) istniejąca droga gminna biegnąca wzdłuż granicy oddzielającej od siebie obręby Kębtowic i Krzeptowa.
2. Wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić poprzez budowę ulic wewnętrznych, realizowanych przez inwestorów w ramach inwestycji własnych, w tym:
 - a) ulic wewnętrznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KL, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
 - szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m,
 - jedna jezdnia o szerokości 7 m,
 - dwa pasy ruchu o szerokości pasa 3,5 m,
 - dwustronnie chodniki o szerokości chodnika 1,5 m,
 - jednostronnie ścieżka rowerowa lub pas zieleni o szerokości 2 m,
 - na skrzyżowaniu z drogą powiatową należy wykonać narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m x 10m, a z drogą gminną i ulicami klasy dojazdowej nie mniejsze niż 5m x 5m,
 - b) ulic wewnętrznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
 - szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m,
 - jedna jezdnia o szerokości 6 m,
 - dwa pasy ruchu o szerokości pasa 3 m,
 - obustronnie chodniki o szerokości chodnika 1,5 m,
 - jednostronnie pas zieleni o szerokości 1 m,
 - na skrzyżowaniu z drogą gminną i z ulicami klasy lokalnej należy wykonać narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m,
 - c) wydzielonych wewnętrznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KX, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
 - szerokość w liniach rozgraniczających min. 5 m,
 - chodnik o szerokości min. 2 m,
 - pas zieleni towarzyszącej o szerokości min. 3 m, lub dwa pasy zieleni o szerokości pasa min. 1,5 m.

§ 9

Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasadę realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie przed realizacją zabudowy.
2. Ustala się zasadę realizacji sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, a urządzeń technicznych na specjalnie dla nich wydzielonych działkach.

3. **Dopuszcza się**, w uzasadnionych przypadkach, realizację sieci uzbrojenia technicznego w granicach terenów zieleni oraz terenów prywatnych za zgodą ich właścicieli, a realizację urządzeń technicznych, dla których nie przewidziano wydzielonych działek, na terenach usług publicznych lub na terenach prywatnych, za zgodą ich właścicieli.
4. **Uzbrojenie terenu** zostanie wykonane na koszt inwestorów we własnym zakresie, na warunkach uzgodnionych z użytkownikami sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego.
5. **W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej gminy Kąty Wrocławskie, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
 - 2) rozbudowę sieci wodociągowej, o której mowa w pkt.1 na tereny objęte planem, poprzez realizację sieci rozdzielczej w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców,
 - 3) wymianę odcinków istniejącej sieci wodociągowej, które ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwalają na dostawę wody w wymaganej ilości i o odpowiednim ciśnieniu.
6. **W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:**
 - 1) odprowadzenie ścieków docelowo do komunalnej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
 - 2) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich terenów zainwestowania,
 - 3) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę lokalnej oczyszczalni ścieków.
7. **W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:**
 - 1) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich terenów zainwestowania,
 - 2) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub innych chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,
 - 3) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wyżej wymienionymi szkodliwymi substancjami,
 - 4) ze względu na możliwość występowania sieci drenarskiej należy, przed przystąpieniem do prac inwestycyjnych, sporządzić i uzgodnić z Regionalnym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu dokumentację techniczną przebudowy sieci drenarskiej.
8. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**
 - 1) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych 20/0,4 kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem EE, w oparciu o opracowany przez Zarząd Miasta i Gminy projekt założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną obszaru gminy, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
 - 2) dopuszczenie budowy dodatkowych stacji transformatorowych, stosownie do potrzeb, na terenach innych niż to przewidziano w planie, za zgodą właścicieli terenów, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - 3) zapewnienie dogodnego dojazdu do stacji transformatorowych, o których mowa w pkt 1 i 2,
 - 4) skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach uzgodnionych z właścicielem sieci,
 - 5) wykonanie sieci niskiego napięcia według zaleceń zarządcy sieci, z uwzględnieniem istniejących stacji transformatorowych i sieci niskiego napięcia,
 - 6) wszelkie inwestycje w zakresie sieci elektroenergetycznej związane ze wzrostem zapotrzebowania na energię elektryczną będą realizowane na podstawie indywidualnych umów zawieranych na wniosek zainteresowanych inwestorów.
9. **W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:**
 - 1) obowiązek przestrzegania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w § 7,
 - 2) ewentualna budowa sieci gazowej, realizowana z uwzględnieniem przepisów szczególnych, jest uzależniona od zawarcia odpowiedniej ilości umów o przyłączenie do sieci gazowej oraz długości projektowanych gazociągów i przyłączy odpowiednich dla umożliwienia spełnienia warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.

10. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe albo olejowe, lub poprzez wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych,
- 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

11. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) gromadzenie i usuwanie odpadów należy prowadzić zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie,
- 2) system gromadzenia i usuwania odpadów winien gwarantować zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniem,
- 3) należy wprowadzić segregację odpadów stałych.

§ 10

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów może odbywać się na zasadach dotychczasowych.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MWn.

1. Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskogabarytowa.
2. Funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe.
3. Linie zabudowy: określone na rysunku planu.
4. Zabudowa: w układzie zwartym, wysokość zabudowy do 12 m licząc od poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu, dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, stolarka okienna o podziałach symetrycznych lub bezpodziałowa, zalecane połacie mansardowe, naczółki i wystawki dachowe oraz detal architektoniczny.
Lokalizacja zabudowy o gabarycie przekraczającym 10 m nad poziom terenu wymaga uzgodnienia z Szefostwem Infrastruktury Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej.
Usługi – wyłącznie o charakterze nieuciążliwym – wbudowane w budynki mieszkalne lub dobudowane do budynków mieszkalnych, albo jako budynki wolno stojące.
Odległość zabudowy od czynnego gazociągu podwyższonego ciśnienia wg ustaleń określonych w § 7.
5. Garaże: podziemne lub w parterach budynków na terenach własnych, w ilości wynikającej z potrzeb.
6. Parkingi: podziemne lub naziemne na terenach własnych, w ilości wynikającej z potrzeb.
7. Ogrodzenia: nie wymagane, zalecane żywopłoty, w przypadku budowy wysokość ogrodzenia do 1,5 m, forma zharmonizowana z architekturą zabudowy, wykluczone stosowanie ogrodzeń o przesłach wykonanych z przesadnie ornamentowanych prefabrykowanych elementów betonowych.
8. Zieleń: wymagane przeznaczenie na zieleń co najmniej 20 % powierzchni terenu, zalecana zieleń ozdobna, wielopiętrowa, z placami i urządzeniami zabaw dla dzieci, w pasie terenu o szerokości co najmniej 5m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi powiatowej wymagana zieleń izolacyjna wielopiętrowa, zimozielona.
9. Miejsca dla gromadzenia odpadów stałych: zadaszone i osłonięte zielenią zimozieloną, w przepisowej odległości od budynków mieszkalnych i usługowych.
10. Nawierzchnie dojazd i dojazdów wewnętrznych: utwardzone, z wykluczeniem asfaltu.

11. Dopuszcza się, na zasadzie służebności gruntowej, lokalizację sieci uzbrojenia technicznego w pasie terenu szerokości 2.0 m wzdłuż linii rozgraniczających terenu.

§ 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MJ.

1. Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe.
3. Użytkowanie terenów: z podziałem na odrębne działki budowlane, szerokość działki co najmniej 22,0 m, szerokość zalecana co najmniej 25 m, powierzchnia działki co najmniej 1000 m².
4. Linie zabudowy: określone na rysunku planu.
5. Zabudowa: w układzie wolno stojącym, wysokość zabudowy do 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu, dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, stolarka okienna o podziałach symetrycznych lub bezpodziałowa, dla dachów zalecane połacie mansardowe, naczółki i wystawki dachowe; dla elewacji detal architektoniczny.
Lokalizacja zabudowy o gabarycie przekraczającym 10 m nad poziom terenu wymaga uzgodnienia z Szefostwem Infrastruktury Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej.
Odległość zabudowy od czynnego gazociągu podwyższonego ciśnienia wg ustaleń określonych w § 7.
Dopuszcza się zmianę wewnętrznego podziału terenów o tych samych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, pod warunkiem uprzedniego opracowania koncepcji podziału i jej uzgodnienia z organem wydającym decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
6. Garaże: wbudowane lub przybudowane do budynków, na terenach własnych.
7. Parkingi: wyłącznie na terenie własnym posesji, w ilości wynikającej z potrzeb.
8. Zieleń: wymagane przeznaczenie na zieleń co najmniej 25 % powierzchni działki; w części frontowej działek zieleń ozdobna.
9. Ogrodzenia: nie wymagane, zalecane żywopłoty, w przypadku budowy wysokość ogrodzenia do 1,5 m, forma zharmonizowana z architekturą zabudowy, wykluczone stosowanie ogrodzeń o przesłach wykonanych z przesadnie ornamentowanych prefabrykowanych elementów betonowych.
10. Miejsca dla gromadzenia odpadów stałych: wkomponowane w ogrodzenia frontowe, zadaszone i osłonięte zielenią.
11. Nawierzchnie wewnętrznych dojazdów i dojazdów: utwardzone, z wykluczeniem asfaltu, zalecane maksymalne ograniczenie powierzchni terenów utwardzonych.
12. Dopuszcza się, na zasadzie służebności gruntowej, lokalizację sieci uzbrojenia technicznego w pasie terenu szerokości 2.0 m wzdłuż linii rozgraniczających terenu.

§ 13

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U.

1. Funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe stopnia podstawowego.
2. Funkcja uzupełniająca: mieszkania funkcyjne i zieleń towarzysząca.
3. Użytkowanie terenu: dostosowane do funkcji zlokalizowanych obiektów.
4. Linie zabudowy: określone na rysunku planu.
5. Zabudowa: wysokość zabudowy do 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu, dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, stolarka okienna o podziałach symetrycznych lub bezpodziałowa, dla dachów zalecane połacie mansardowe, naczółki i wystawki dachowe, dla elewacji detal architektoniczny. Dopuszczalne okna połaciowe.
Lokalizacja zabudowy o gabarycie przekraczającym 10 m wymaga uzgodnienia z Szefostwem Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej.

- Odległość zabudowy od czynnego gazociągu podwyższonego ciśnienia wg ustaleń określonych w § 7.
6. Ogrodzenia: nie wymagane, zalecane żywopłoty, w przypadku budowy wysokość ogrodzenia do 1,5 m, forma zharmonizowana z architekturą zabudowy, wykluczone stosowanie ogrodzeń o przesłach wykonanych z przesadnie ornamentowanych prefabrykowanych elementów betonowych.
 7. Zieleń: ozdobna, wielopiętrowa, z przewagą zieleni zimozielonej.
 8. Garaże: podziemne lub wbudowane albo dobudowane do budynków, w ilości dostosowanej do potrzeb.
 9. Parkingi: na terenie własnym posesji, w ilości dostosowanej do potrzeb.
 10. Miejsca gromadzenia odpadów stałych: zadaszone, osłonięte zielenią z przewagą zieleni zimozielonej, z zachowaniem odległości od innych obiektów określonych w przepisach szczególnych.
 11. Nawierzchnie wewnętrznych dojazdów i dojazdów: utwardzone, z wykluczeniem asfaltu.
 12. Dopuszcza się, na zasadzie służebności gruntowej, lokalizację sieci uzbrojenia technicznego w pasie terenu szerokości 2 m wzdłuż linii rozgraniczających terenu.

§ 14

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UOs.

1. Funkcja podstawowa: usługa podstawowa z zakresu oświaty – szkoła.
2. Funkcje uzupełniające: zieleń towarzysząca, boiska i urządzenia sportowe, mieszkania funkcyjne.
3. Użytkowanie terenu: dostosowane do funkcji zlokalizowanych obiektów.
4. Linie zabudowy: określone na rysunku planu.
5. Zabudowa: wysokość zabudowy do 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu, dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci, krycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, stolarka okienna o podziałach symetrycznych lub bezpodziałowa, dla dachów zalecane połacie mansardowe, naczółki i wystawki dachowe, dla elewacji detal architektoniczny, dopuszczalne okna połaciowe.
Lokalizacja zabudowy o gabarycie przekraczającym 10 m nad poziom terenu wymaga uzgodnienia z Szefostwem Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej.
Odległość zabudowy od czynnego gazociągu podwyższonego ciśnienia wg ustaleń określonych w § 7.
6. Ogrodzenia: wysokość nie przekraczająca 1,5 m, forma zharmonizowana z architekturą zabudowy, zalecane żywopłoty, wykluczone stosowanie ogrodzeń o przesłach wykonanych z przesadnie ornamentowanych prefabrykowanych elementów betonowych.
7. Zieleń: wymagane przeznaczenie na zieleń co najmniej 25 % powierzchni terenu, zieleń ozdobna, wielopiętrowa, z dużym udziałem zieleni zimozielonej.
8. Miejsca dla gromadzenia odpadów stałych: zadaszone, osłonięte zielenią z przewagą zieleni zimozielonej, z zachowaniem odległości od innych obiektów określonej w przepisach szczególnych.
9. Nawierzchnie wewnętrznych dojazdów i dojazdów: utwardzone, z wykluczeniem asfaltu.
10. Dopuszcza się, na zasadzie służebności gruntowej, lokalizację sieci uzbrojenia technicznego w pasie terenu szerokości 2 m wzdłuż linii rozgraniczających terenu.

§ 15

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UOp.

1. Funkcja podstawowa: usługi podstawowe z zakresu oświaty – przedszkola.
2. Funkcja uzupełniająca: zieleń towarzysząca i mieszkania funkcyjne.
3. Zabudowa: wysokość zabudowy do 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu, dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, stolarka okienna o podziałach symetrycznych lub

bezpodziałowa, dla dachów zalecane połacie mansardowe, naczółki i wystawki dachowe, dla elewacji detal architektoniczny, dopuszczalne okna połaciowe.

Lokalizacja zabudowy o gabarycie przekraczającym 10 m nad poziom terenu wymaga uzgodnienia z Szefostwem Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej.

4. Linie zabudowy: określone na rysunku planu.
5. Ogrodzenia: wysokość najwyżej 1,5 m, forma zharmonizowana z architekturą zabudowy, zalecane żywopłoty, wykluczone stosowanie ogrodzeń o przesłach wykonanych z przesadnie ornamentowanych prefabrykowanych elementów betonowych.
6. Zieleń: ozdobna, wielopiętrowa, zajmująca co najmniej 25 % powierzchni terenu.
7. Miejsca dla gromadzenia odpadów stałych: zadaszne, osłonięte zielenią z przewagą zieleni zimozielonej.

§ 16

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP.

1. Funkcja podstawowa: zieleń wypoczynkowa.
2. Funkcja uzupełniająca: rekreacja i sport w zakresie gier małych.
3. Użytkowanie terenu: ogólnodostępne.
4. Zalecane formy zagospodarowania:
 - a) zieleń wielopiętrowa komponowana,
 - b) alejki i ścieżki spacerowe z ławkami parkowymi,
 - c) klomby, rabaty kwiatowe, pergole, trejaże, gloriety, rzeźby plenerowe,
 - d) tafle wodne, z zaleceniem urządzania w zimie ślizgawek,
 - e) placiki z urządzeniami zabaw dla dzieci,
 - f) ścieżki zdrowia,
 - g) ścieżki rowerowe,
 - h) boiska do gier małych,
 - i) szachownice plenerowe itp.
5. Zabudowa: dopuszczalna wyłącznie typu parkowego, taka jak altany, gloriety, wiaty przeciwdeszczowe itp., o gabarycie poniżej 10 m nad poziom terenu.
6. Ogrodzenia: nie wymagane lub wyłącznie z żywopłotów.
7. Nawierzchnie ścieżek i placików: trawiaste lub żwirowo – ziemne; dopuszczalne utwardzenie części nawierzchni płytkami z kamienia lub prasowanego betonu, asfalt wykluczony.

§ 17

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZR.

1. Funkcja podstawowa: zieleń rekreacyjna.
2. Funkcja towarzysząca: zabawy na wolnym powietrzu dla dzieci i młodzieży.
3. Użytkowanie terenu: ogólnodostępne.
4. Formy zagospodarowania:
 - a) zieleń ozdobna wielopiętrowa z przewagą zieleni niskiej,
 - b) place z urządzeniami zabaw dla dzieci,
 - c) boiska do gier małych i urządzenia rekreacyjne dla młodzieży,
 - d) ławki wypoczynkowe,
 - e) wiaty przeciwdeszczowe, altanki itp.

§ 18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI.

1. Funkcja podstawowa: zieleń izolacyjna.
2. Funkcja uzupełniająca: komunikacja piesza, z warunkami podanymi w pkt 4 c, d.
3. Użytkowanie terenów: ogólnodostępne.
4. Formy zagospodarowania:

- a) zieleni wielopiętrowa z przewagą zieleni zimozielonej, w pasie terenu szerokości 4 m wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia (po 2 m od osi gazociągu) dopuszczalna wyłącznie zieleni niska,
- b) ścieżki spacerowe o nawierzchni żwirowo – ziemnej, kamiennej lub betonowej, asfalt wykluczony,
- c) zabrania się prowadzenia ścieżek wzdłuż gazociągu podwyższonego ciśnienia w odległości mniejszej niż 3 m od osi gazociągu,
- d) dopuszcza się skrzyżowania ścieżek z gazociągami wysokiego ciśnienia.

§ 19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZI/MJ.

1. Funkcja podstawowa: alternatywnie: a) zieleni izolacyjna – w przypadku budowy lokalnej oczyszczalni ścieków na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO, lub
b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w przypadku odprowadzenia ścieków do komunalnej kanalizacji sanitarnej, a tym samym braku potrzeby budowy lokalnej oczyszczalni ścieków na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO.
2. Zasady zagospodarowania:
 - a) w przypadku przeznaczenia terenu na zieleni izolacyjną obowiązują ustalenia określone w § 18,
 - b) w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną obowiązują ustalenia określone w § 12.

§ 20

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RP.

1. Funkcja podstawowa: uprawy rolne.
2. Funkcja uzupełniająca: zabudowa siedliskowa.
3. Użytkowanie terenów: indywidualne, wg potrzeb właścicieli terenów.
4. Powierzchnia działki siedliskowej: min. 5000 m², z wyjątkiem działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały.
5. Zabudowa: wysokość zabudowy do 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu, dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci, pokrycie dachówką, gontem lub imitacją tych materiałów, stolarka okienna o podziałach symetrycznych lub bezpodziałowa, dla dachów zalecane połacie mansardowe, naczółki i wystawki dachowe, dla elewacji detal architektoniczny, dopuszczalne okna połaciowe. Odległość zabudowy od osi gazociągu wysokiego ciśnienia nie może być mniejsza niż 20 m., w przypadku lokalizacji w budynku lokalu użyteczności publicznej odległość ta nie może być mniejsza niż 25 m.

§ 21

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem EE.

1. Funkcja podstawowa: zaopatrzenie w energię elektryczną- stacja transformatorowa.
2. Funkcja uzupełniająca: nie przewiduje się.
3. Linie zabudowy: nieprzekraczalne, określone na rysunku planu.
4. Zabudowa: w przypadku budowy stacji transformatorowej typu kubaturowego budynkowi stacji zaleca się nadać dach stromy, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym oraz wyraz architektoniczny nawiązujący do tego typu obiektów zachowanych w rejonie z okresu sprzed drugiej wojny światowej.
5. Ogrodzenie: zgodnie z przepisami szczególnymi, zalecane żywopłoty.
6. Odległość ogrodzenia od osi czynnego gazociągu wysokiego ciśnienia min. 10 m.

§ 22

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KL

1. Funkcja podstawowa: komunikacja wewnętrzna kołowa, ulice klasy lokalnej.
2. Funkcja uzupełniająca: nie przewiduje się.
3. Zasady zagospodarowania: wg ustaleń § 8, ust. 2, pkt a).

§ 23

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KD

1. Funkcja podstawowa: komunikacja wewnętrzna kołowa, ulice klasy dojazdowej.
2. Funkcja uzupełniająca: nie przewiduje się.
3. Zasady zagospodarowania: wg ustaleń § 8, ust. 2, pkt b).

§ 24

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KX

1. Funkcja podstawowa: komunikacja wewnętrzna piesza, wydzielone ciągi piesze.
2. Funkcja uzupełniająca: zieleń towarzysząca.
3. Zasady zagospodarowania: wg ustaleń § 8, ust. 2, pkt c).

§ 25

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KS

1. Funkcja podstawowa: komunikacja wewnętrzna kołowa, parkingi samochodów osobowych
2. Funkcja uzupełniająca: nie przewiduje się.
3. Zasady zagospodarowania:
 - a) nawierzchnia utwardzona z odwodnieniem,
 - b) odprowadzenie wód powierzchniowych poprzez separatory olejów i benzyn,
 - c) przy styku z granicą terenu szkoły i przedszkoli urządzić pas zieleni szerokości min. 2 m.

§ 26

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem NO/MJ.

1. Funkcja podstawowa: alternatywnie:
 - a) lokalna oczyszczalnia ścieków – w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do komunalnej kanalizacji sanitarnej, lub
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w przypadku odprowadzenia ścieków do komunalnej kanalizacji sanitarnej, a tym samym braku potrzeby budowy oczyszczalni lokalnej.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) w przypadku przeznaczenia terenu pod lokalną oczyszczalnię ścieków:
 - a) teren należy ogrodzić i wzdłuż ogrodzenia intensywnie zazielenić zielenią wielopiętrową z przewagą zimozielonej,
 - b) gabaryt zabudowy nie może przekroczyć 10 m nad poziom terenu,
 - c) obiektom kubaturowym należy nadać dach stromy o symetrycznym nachyleniu połaci oraz pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - 2) w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną obowiązują ustalenia określone w § 12.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27

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, w wysokości 10 %.

§ 28

Tracą moc, w odniesieniu do obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wsi:

1. Kębłowice, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/235/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30. 10. 1996 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 17 z dnia 30.12.1996 r., poz. 166;
2. Krzeptów, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/233/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30.10.1996 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 17 z dnia 30.12.1996 r., poz. 164;
3. Skalka, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/189/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29.03.1996 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 6 z dnia 17.06.1996 r., poz. 73.

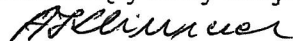
§ 29

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich

§ 30

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

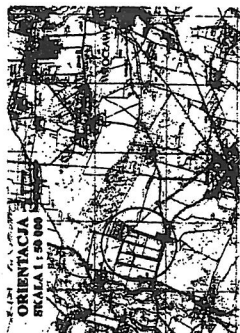
Przewodniczący Rady Miejskiej



Adam Klimczak

[illegible]

ZALĄCZNIK GRAFICZNY VIII/89/03
DO UCHWAŁY NR _____
RADY MIEJSKIEJ W KATACH WROCŁAWSKICH
Z DNIA 29 kwietnia 2003 r.

[illegible]

Mapa do celów
Pracowania Planu
Zagospodarowania Przestrzennego
 Opowiadanie: 1244133074/127124;
 0037064/1317132;
 wój. dobrodzieńskie
 453 333 074/127124;
 0037064/1317132;
 Gm.: Kąty Wrocławskie
 Strona 1 z 2000

PROJEKTANT:
IMGR INŻ. ARCH. RYSZARD MARAK
ul. URB. NR 160/7