

**UCHWAŁA NR XXXVIII/359/09
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 27 listopada 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Cesarzowice dla obszaru południowo-wschodniej części wsi**

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 2008 r., Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420), i 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) oraz w związku z uchwałą nr XVIII/180/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice dla obszaru południowo-wschodniej części wsi, 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. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice dla obszaru południowo-wschodniej części wsi, obejmującą obszar ograniczony od strony zachodniej oraz północno-zachodniej: ciekim wodnym (działka nr ew. 101), od strony północnej: północną granicą działek nr ew. 102/3 i 102/4, od strony północno-wschodniej: drogą powiatową 2024D, od strony południowo-wschodniej: granicą działki nr ew. 6/4, od strony południowej: granicą działki nr ew. 104/1 – 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 do 8, w zmianie planu nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie inwestycji należących do zadań własnych gminy stanowi zał. nr 3.

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

- 1) granica opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem,
- 6) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych.

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, zieleń, dojścia i dojazdy oraz obiekty małej architektury;

2. linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linia rozgraniczająca stanowi obowiązującą linię podziału geodezyjnego;

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, gzymsów; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i ogrodzeń;

4. obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której powinna znajdować się ściana budynku mieszkalnego, lub jej najbardziej wysunięta część, nie licząc: balkonów, wykuszy dachowych, okapów dachu, gzymsów oraz schodów wejściowych do budynków; na obowiązującej linii zabudowy musi być usytuowane minimum 40% ściany budynku; obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych, dla wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych, wyznaczoną linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;

5. przeznaczeniu podstawowemu terenu lub przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;

6. przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w zmianie planu przeznaczeniu podstawowemu i niemogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

7. powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;

8. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

9. stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć wyznaczone stanowisko naziemne lub garażowe;

10. terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;

11. 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. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

1. Wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych ścieków.

2. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

3. Stosownie do przepisów odrębnych ustala się dopuszczalny poziom hałasu, dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) od 2MN do 4MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego zmianą planu nie mogą powodować ponad-normatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego zmianą planu ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują następujące nakazy:

- 1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności prowadzenia ich pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone są przez uprawnionego archeologa;
- 2) powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W terenach, o których mowa w § 12 ust. 1–3, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych.

§ 8. Zasady podziału na działki budowlane

1. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działki budowlane należy wydzielać zgodnie z rysunkiem zmiany planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w ust. 2, 3 i 4.

2. Dopuszcza się inny podział na działki budowlane terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niż wskazany na rysunku planu, pod warunkiem iż minimalna powierzchnia działki budowlanej będzie wynosić 1000 m², a w przypadku działek wydzielanych od strony dróg publicznych minimalna szerokość frontu działki nie będzie mniejsza niż 20 m.

3. W przypadku wydzielenia działek budowlanych w głębi terenów obowiązuje realizacja dróg wewnętrznych obsługujących wydzielane działki, o parametrach określonych w § 12 ust. 7.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek pod objekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną, dla których nie obowiązują ustalenia określone w ust. 1 i 2.

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

1. W celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych wprowadza się wymóg pozostawienia w terenach inwestycyjnych pasów o szerokości 3,0 m (od górnej krawędzi cieku), wolnych od zainwestowania oraz nasadzeń zieleni wysokiej – nie dotyczy istniejącej zabudowy.

2. Wyklucza się wszelkie ingerencje w koryto cieku wodnego, bez zgody administratora cieku.

3. W przypadku występowania sieci drenarskiej obowiązuje zapewnienie prawidłowego jej funkcjonowania.

4. Ewentualne uszkodzenia sieci drenarskiej w trakcie prowadzenia robót ziemnych, winny być zgłaszane właściwemu zarządcy oraz naprawiane pod nadzorem właściwego organu na koszt inwestora.

5. Dla realizacji nowych inwestycji należy zachować właściwe odległości i strefy od urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W granicach obszaru objętego zmianą planu wyklucza się realizację masztów i konstrukcji wieżowych.

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

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 zmianie planu.

2. W przypadku realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, poza terenami wyznaczonymi w zmianie planu 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.

5. Za zgodne ze zmianą planu uznaje się przebudowę, rozbudowę oraz remont sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- b) ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej;

2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci,
- b) stację transformatorową przewidzianą w terenie oznaczonym symbolem 7IT należy zrealizować jako kontenerową,
- c) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
- d) ustala się zakaz lokalizacji stacji transformatorowych słupowych,
- e) ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;

3) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) 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,
- b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz;

4) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego:

- a) ustala się realizację sieci teletechnicznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji,
- b) wyklucza się lokalizację masztów radiowych oraz telefonii komórkowej;

5) w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

- a) ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników lub do przydomowych oczyszczalni ścieków z systemem odprowadzania metodą rozsączania lub do cieków wodnych, po otrzymaniu stosownych uzgodnień z właściwymi organami,

- c) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenu dróg do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
- d) wody opadowe z terenów 1MN-4MN należy zagospodarować w granicach własnych działki,
- e) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;
- 6) w zakresie usuwania odpadów:
 - a) ustala się sposób usuwania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i Gminnym Programem Gospodarki Odpadami,
 - b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów;
- 7) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
 - a) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w § 10 ust. 6 pkt 2 lit. e.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa;
- 3) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
 - b) lokalizację budynków usługowych lub usług wbudowanych,
 - c) lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) lokalizację budynków związanych z obsługą sadownictwa,
 - e) lokalizację infrastruktury towarzyszącej,
 - f) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa może podlegać rozbiórce, przebudowie, rozbudowie oraz nadbudowie,
 - b) w przypadku przebudowy istniejących budynków nie obowiązują ustalenia określone dla nowej zabudowy, dotyczące zewnętrznych parametrów zabudowy,
 - c) w przypadku rozbudowy istniejących budynków obowiązują ustalenia określone dla nowej zabudowy, za wyjątkiem zapisów dotyczących geometrii dachów – w przypadku niezgodności istniejącej formy dachu z ustaleniami określonymi dla nowej zabudowy,
 - d) w przypadku nadbudowy istniejących budynków obowiązują ustalenia określone dla nowej zabudowy,
 - e) wyklucza się wprowadzanie ogrodzeń w odległości 3 m od górnej krawędzi cieku wodnego,
 - f) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 3KDD, z wykluczeniem realizacji bezpośrednich zjazdów z drogi powiatowej 2024D,
 - g) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi 3KDD oraz min. 7,0 m od drogi powiatowej 2024D – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - h) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - i) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać:
 - 30% powierzchni działki budowlanej – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi,
 - 35% powierzchni działki budowlanej – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami dobudowanymi lub wolno stojącymi,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż:
 - 50% powierzchni działki budowlanej – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi,
 - 35% powierzchni działki budowlanej – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami dobudowanymi lub wolno stojącymi,
 - k) 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 jednej posesji,
 - dla usług: 1 stanowisko postojowe na każde 40 m² powierzchni całkowitej usług;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a) zabudowa usługowa może być realizowana w układzie wolno stojącym, jako dobudowana do budynków mieszkalnych lub jako funkcja wbudowana,

- b) budynki mieszkalne należy projektować jako dwukondygnacyjne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe – dotyczy kondygnacji nadziemnych, nie wliczając piwnic,
- c) wolno stojące budynki usługowe należy projektować jako jednokondygnacyjne lub dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe – dotyczy kondygnacji nadziemnych, nie wliczając piwnic,
- d) towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze oraz dobudowane budynki usługowe należy projektować jako jednokondygnacyjne – dotyczy kondygnacji nadziemnych, nie wliczając piwnic,
- e) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 9,0 m,
- f) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 8,0 m,
- g) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0 m,
- h) 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,
- i) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi;
- 3) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących z jednym mieszkaniem w budynku,
 - b) lokalizację usług wbudowanych,
 - c) lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) lokalizację infrastruktury towarzyszącej,
 - e) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa może podlegać rozbiórze, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie,
 - b) w przypadku przebudowy istniejących budynków nie obowiązują ustalenia określone dla nowej zabudowy, dotyczące zewnętrznych parametrów zabudowy,
 - c) w przypadku rozbudowy istniejących budynków obowiązują ustalenia określone dla nowej zabudowy, za wyjątkiem zapisów dotyczących geometrii dachów – w przypadku niezgodności istniejącej formy dachu z ustaleniami określonymi dla nowej zabudowy,
 - d) w przypadku nadbudowy istniejących budynków obowiązują ustalenia określone dla nowej zabudowy,
 - e) na poszczególnych działkach budowlanych dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
 - f) w terenach 2MN i 4MN wyklucza się wprowadzanie ogrodzeń w odległości 3 m od górnej krawędzi cieku wodnego,
 - g) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - h) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - terenu 2MN – z dróg: 4KDW, 3KDD,
 - terenu 3MN – z drogi: 3KDD, 2KDL, 1KDL/Z lub z drogi powiatowej 2024D – na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi,
 - terenu 4MN – z drogi 5KDW,
 - i) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu 2MN – w odległości: min 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg: 1KDL/Z i 3KDD, 5,0 m od linii rozgraniczającej teren 7IT oraz zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - dla terenu 3MN – w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej 2024D oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg: 1KDL/Z i 2KDL,
 - dla terenu 4MN – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg: 5KDW oraz 6KDG,
 - j) ustala się obowiązujące linie zabudowy:
 - dla terenu 2MN – zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w odległości: 11,0 m od osi drogi 4KDW oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi 3KDD,
 - dla terenu 3MN – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi 3KDD,
 - dla terenu 4MN – w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tereny 8Z/KDZ i 9Z/KDZ, 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi 5KDW oraz zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przy czym na działkach budowlanych, na których wyznaczone zostały dwie obowiązujące linie zabudowy, ściany budynków muszą nawiązywać do obu linii,
 - k) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej,
 - l) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - m) 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 posesji,
 - dla usług: 1 stanowisko postojowe na każde 40 m² powierzchni całkowitej usług;

- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- budynki mieszkalne należy projektować jako dwukondygnacyjne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym – dotyczy kondygnacji nadziemnych, nie wliczając piwnic,
 - towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze należy projektować jako jednokondygnacyjne – dotyczy kondygnacji nadziemnych, nie wliczając piwnic,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 9,0 m,
 - maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0 m,
 - 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,
 - nowe budynki mieszkalne należy lokalizować od strony frontowej działek budowlanych, główną kalenicą przebiegającą równoległe względem frontów działek.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: 7IT, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się: lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 8Z/KDZ, 9Z/KDZ, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej (rezerwa terenu dla potrzeb poszerzenia drogi 1KDL/Z do parametrów drogi klasy zbiorczej);
- 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:
 - a) lokalizację zieleni,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wykluczeniem obiektów kubaturowych,
 - c) lokalizację ciągów pieszych i rowerowych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna komunikacja drogowa – droga klasy „L” – lokalnej, docelowo klasy „Z” – zbiorczej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) szerokość jezdni – min. 6,0 m,
 - c) obowiązuje realizacja min. jednostronnego chodnika z ciągiem rowerowym z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit d),
 - d) w przypadku realizacji ciągu pieszo-rowerowego w terenach 8Z/KDZ i 9Z/KDZ, nie obowiązują ustalenia określone w lit c).

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

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna komunikacja drogowa – część drogi klasy „L” – lokalnej (projektowane włączenie drogi powiatowej 2024D do drogi klasy „Z”);
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 4,0 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) w rejonie skrzyżowań obowiązują trójkąty widoczności, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna komunikacja drogowa – droga klasy „D” – dojazdowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) w rejonie skrzyżowania z drogą 1KDL/Z obowiązują trójkąty widoczności, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - c) szerokość jezdni – min. 5,5 m,
 - d) obowiązuje realizacja min. jednostronnego chodnika z ciągiem rowerowym.

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

- 1) Przeznaczenie terenu: wewnętrzna komunikacja drogowa;
- 2) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - c) w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDD obowiązują trójkąty widoczności, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 5KDW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: wewnętrzna komunikacja drogowa;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) droga zakończona placami do zawracania, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - c) w rejonie skrzyżowania z drogą 1KDL/Z obowiązują trójkąty widoczności, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 6KDg, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: droga transportu rolnego;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi – w granicy ewidencyjnej działki.
7. W przypadku realizacji dróg wewnętrznych, o których mowa w § 8 ust. 3, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – min. 10,0 m,
 - 2) w przypadku dróg ślepych obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m 12,5 m,
 - 3) włączenie projektowanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych – na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi, przy czym obowiązuje włączenie do drogi o niższej klasie.

Rozdział 6

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 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 10% dla terenów 1-4MN, 4-5KDW,
- 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Adam Klimczak

**Załącznik nr 2 do Uchwały nr XXXVIII/359/09
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia
27 listopada 2009 r.**

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice dla obszaru południowo-wschodniej części wsi.

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

**Załącznik nr 3 do Uchwały nr XXXVIII/359/09
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia
27 listopada 2009 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej wraz z niezbędnymi urządzeniami, oraz budowy dróg publicznych.

2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt 1, będą środki własne gminy, środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej oraz innych funduszy, kredyty bankowe, emisja obligacji komunalnych.

3. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w pkt 2, w tym również finansowania inwestycji ze źródeł prywatnych.