

**UCHWAŁA NR XLVIII/449/10
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 27 października 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice,
Krzeptów i Samotwór**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218, Dz.U z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r., Nr 52 poz. 420. 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. , Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr VIII/85/07 z dnia 29 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr LV1/403/2006 z dnia 12 października 2006 r., uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór, zwaną dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) 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 - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2. W planie nie określa się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określonych na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przestrzeń publiczna – plac;
- 5) strefa lokalizacji usług w parterze;
- 6) strefa lokalizacji zieleni w ramach funkcji podstawowej;
- 7) nasadzenia szpaleru drzew;
- 8) granice stref ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „E” i „OW”;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu;

3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;

2. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3. przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

4. przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

5. obowiązujących liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach; obowiązujące linie rozgraniczające są jednocześnie obowiązującymi liniami nowych podziałów geodezyjnych;

6. obowiązujących liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy;

7. nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy;

8. drogach wewnętrznych – należy rozumieć drogi nie będące drogami publicznymi, o charakterze dróg osiedlowych, wydzielane i utrzymywane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przez zarządcę lub właściciela terenu;

9. wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;

10. zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych, w tym w szczególności: budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej lub produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;

11. zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r;

12. infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

13. urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaruobjętego planem

§ 6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się strefę „A” ściślej ochrony konserwatorskiej, obejmujący zespół pałacowy z folwarkiem i parkiem, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest w miejscach nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie zabudowy; wymagane jest dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów kolorystyki, z zastosowaniem tradycyjnych, historycznych materiałów;
- 2) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 3) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowego zespołu budowlanego i jego poszczególnych obiektów, eliminując funkcje uciążliwe;
- 4) na terenie zespołu pałacowego ustala się zakaz lokalizacji silosów na zboże lub inne materiały masowe;
- 5) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń dzielących optycznie wewnątrz zabytkowego zespołu;
- 6) ustala się zakaz podziałów nieruchomości w granicach zabytkowego zespołu;
- 7) należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu; wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
- 8) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie; lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków;
- 9) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; w przypadkach przebudowy istniejących linii należy realizować je jako kablowe;

- 10) należy zachować brukowaną nawierzchnię drogi dojazdowej do folwarku;
- 11) wszelkie działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków;
- 12) strefa „A” ochrony konserwatorskiej jest tożsama ze strefą ścisłej ochrony archeologicznej; wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych prowadzonych pod nadzorem osoby uprawnionej i na warunkach określonych w przepisach odrębnych, za pozwoleniem konserwatorskim na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Pozwolenie należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

2. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni, zachować istniejące historyczne nawierzchnie kamienne;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) przy rozbudowach, przebudowach, dobudowach i remontach obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wymagane jest dostosowanie do walorów architektonicznych otoczenia i walorów krajobrazowych wsi, należy zachować starodrzew i dążyć do uzupełnienia alei drzew wzdłuż dróg;
- 4) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły w tym geometrii i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów i usytuowania otworów okiennych i drzwiowych i zastosowanego materiału, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 5) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (np. typu sidding);
- 6) dopuszcza się lokalizację silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
- 7) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie; lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków;
- 8) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; w przypadkach przebudowy istniejących linii należy realizować je jako kablowe;
- 9) wszelkie działania inwestycyjne oraz rozbiórki obiektów wymagające pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej w obrębie tej strefy należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.

3. W odniesieniu do pałacu i parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 588/W decyzją z dn. 29.11.1985 ustala się obowiązek uzyskania zezwoleń właściwej służby ochrony zabytków na wszelkie działania inwestycyjne dotyczące obiektu oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa. Prace budowlane winny być prowadzone w oparciu o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją.

4. Ustala się konserwatorską strefę „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu urbanistycznego wsi Kębłowice, w której obowiązuje wymóg uzyskania wytycznych właściwej służby ochrony zabytków dla prowadzonych zamierzeń inwestycyjnych.

5. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznych, w której obowiązuje:

- 1) wymóg uzyskania, na wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, uzgodnienia co do konieczności prowadzenia prac pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwej służby ochrony zabytków;

2) pozwolenie należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

6. Dla pozostałych terenów położonych poza granicą strefy „OW” obserwacji archeologicznych ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznej:

- 1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwej służby ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem;
- 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem właściwej służby ochrony zabytków.

§ 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Sieci gazowe:

- 1) ustala się strefy ochronne gazociągów wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia oraz stacji redukcyjno-pomiarowej I^o, w których operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację sieci, o odległościach wynoszących odpowiednio:
 - a) 25 m od osi gazociągu do granicy terenu usług oświaty UO;
 - b) 20 m od osi gazociągu do rzutu poziomego budynków mieszkalnych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW;
 - c) 15 m od osi gazociągu do rzutu poziomego budynków niemieszkalnych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW;
 - d) 20 m od osi gazociągu do granicy terenu obsługi komunikacji KS;
 - e) 15 m od osi gazociągu na terenach rolnych R;
- 2) w strefach ochronnych sieci gazowej wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia oraz stacji redukcyjno-pomiarowej I^o, ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;
 - b) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej,
 - d) należy zapewnić operatorowi dojazd do sieci gazowej oraz swobodne poruszanie się w obrębie całego obszaru kontrolowanego;
 - e) sposób zabezpieczenia istniejących gazociągów w miejscach skrzyżowania z projektowanymi lub modernizowanymi obiektami należy uzgodnić z operatorem gazociągu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
 - f) lokalizację wszelkich budowli na terenie stref ochronnych należy uzgodnić z operatorem gazociągu przed wydaniem pozwolenia na budowę.

2. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: określa się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii), w której lokalizacja zabudowy wymaga uzgodnienia z operatorem sieci.

3. W granicach oznaczonych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 11 z dnia 17 listopada 2006 r. w sprawie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Strachowice.

4. Ze względu na prawidłowe funkcjonowanie lotniska Wrocław-Strachowice w granicach obszaru objętego planem obowiązują bezwzględnie ograniczenia wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym maksymalna wysokość zabudowy wraz z urządzeniami lokalizowanymi na dachach budynków nie może przekroczyć rzędnej 168 m npm.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów).

2. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) na terenach oznaczonych symbolami RM/MN, MN/U, U/M i Rm – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 9. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 2) jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej lub 15 stanowisk na 100 zatrudnionych;
- 5) ustala się minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych w planie służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) nie mniej niż 10 m szerokości w liniach rozgraniczających,
 - b) nie mniej niż 5,5 m szerokości jezdni,
 - c) co najmniej jednostronny chodnik,
 - d) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m.
 - e) w przypadku wydzielania "ślepych" dróg wewnętrznych należy wyznaczyć na ich końcu plac manewrowy o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych po uzgodnieniu z zarządcą drogi lub właścicielem terenu oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 2) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenach oznaczonych symbolami 1.1 i 1.2 RM/MN, 2.26 – 2.29 MN, 3.4 i 3.5 MW dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem poza granicę terenu.

6. Elektroenergetyka:

- 1) przez obszar objęty planem przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV oznaczona symbolem SN 20 kV;
- 2) zasilanie z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów;
- 4) noworealizowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy wykonywać jako kablową; sieć napowietrzną dopuszcza się wyłącznie na terenach rolnych R.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) przez obszar objęty planem przebiegają następujące gazociągi:
 - a) gazociągi wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa i DN 200 PN 6,3 MPa,
 - b) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 100 PN 1.6 MPa i DN 80 1,6MPa;
- 2) w granicach obszaru objętego planem, na terenie 11.1 G, znajduje się stacja redukcyjno-pomiarowa I^o 6,3 MPa a na terenie 11.2G zespół zaporowo-upustowy;
- 3) dostawa gazu dla odbiorców indywidualnych z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia w oparciu o obowiązującą ustawę Prawo Energetyczne;
- 4) dopuszcza się modernizację oraz rozbudowę sieci gazowej;
- 5) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych ciepłowni zlokalizowanych w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako towarzyszące obiekty wyposażenia technicznego.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej;

10. Gospodarka odpadami - odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z Gminnym Programem Gospodarki Odpadami i przepisami odrębnymi.

11. Melioracje:

- 1) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej odbudowy;

- 2) ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci;
- 3) dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach uzgodnionych z ich zarządcami.

§ 10. Nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 11. Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, z urządzeniami towarzyszącymi oznaczone symbolami: 1.1RM/MN, 1.2 RM/MN

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) nieuciążliwe usługi (w tym agroturystyka);
- 2) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 40 % powierzchni całkowitej zabudowy, lecz nie więcej niż 100 m² dla każdej z działek;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń dachowych; o spadkach połączeń dachowych 35° - 45°, nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego;
- 2) dopuszcza się stosowanie w wiatach na sprzęt rolniczy dachów jednospadowych, dla takich obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m od naturalnego poziomu terenu, przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie nadziemne kondygnacje użytkowe;
- 4) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykatów betonowych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz obiektów stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego, zdrowia i życia ludzi oraz składowania na otwartym powietrzu pyłących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych surowców i materiałów masowych.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) tereny położone są w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ 1/2,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnymi KDX,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi transportu rolnego KDg.

- 2) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,6;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczanego pod inwestycję;
- 6) ustala się minimalne powierzchnię działek budowlanych wydzielanych pod nową zabudowę:
 - a) zagrodową nie mniej niż 2000 m²,
 - b) mieszkaniową jednorodzinną:
 - wolnostojącą nie mniej niż 700 m²,
 - bliźniaczą nie mniej niż 450 m².

§ 12. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolami: 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN, 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN, 2.29MN

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zieleń urządzone;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe;
 - 2) spadki połaci dachowych: od 35° do 45°;
 - 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w tym:
 - a) na terenach 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego,
 - b) na terenach 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN, 2.29MN w odcieniach koloru ceglastego;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) na terenach 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN maksymalnie 12 m od naturalnego poziomu terenu, lecz nie więcej niż 3 nadziemne kondygnacje użytkowe; 3 kondygnacja użytkowa wyłącznie w poddaszu,
 - b) na terenach 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN, 2.29MN maksymalnie 10 m od naturalnego poziomu terenu, lecz nie więcej niż 2 nadziemne kondygnacje użytkowe; 2 kondygnacja użytkowa wyłącznie w poddaszu;
 - 5) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykatów betonowych;
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) teren 2.29 MN położony jest w części w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz w konserwatorskiej strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu urbanistycznego wsi Kębłowice - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 2 i 4;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5 i 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

- a) 6 - 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ 1/2,
- b) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL 1/2,
- c) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD 1/2,
- d) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX,
- e) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW 1/2. (nie ustalamy linii zabudowy od ZU)

2) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy - nie więcej niż 0,35;

4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;

5) ustala się powierzchnię działek budowlanych wydzielanych pod nową zabudowę:

a) w granicach terenów 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN nie mniej niż 1000 m², wyłącznie w zabudowie wolnostojącej,

b) w granicach terenów 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN, 2.29MN MN:

- w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 700 m²,

- w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 450 m²,

6) minimalne szerokości frontów działek budowlanych wydzielanych pod nową zabudowę w granicach terenów 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN nie mogą być mniejsze niż 22 m;

7) droga wewnętrzna bez możliwości przejazdu okrężnego winna być zakończona placem do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego terenów.

§ 13. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolami 3.1MW, 3.2MW, 3.3MW, 3.4MW, 3.5MW, 3.6MW

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne, dobudowane do budynków mieszkalnych lub jako budynki wolnostojące;
- 2) na terenach 3.1MW, 3.2MW i 3.3MW ustala się strefy lokalizacji usług w parterach;
- 3) zieleni urządzonej;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania w nowych budynkach dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych;
- 2) spadki połaci dachowych od 30° do 45°;

- 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m, przy czym liczba nadziemnych kondygnacji użytkowych winna wynosić 3;
- 5) ustala się zakaz ogradzania posesji od strony ulic i terenów publicznych ogrodzeniami, dopuszcza się nasadzenia zielenią niską (żywoploty).

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5 i 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających terenów ZU od strony drogi zbiorczej KDZ 1/2,
 - b) 3 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD 1/2,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW 1/2.
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,45;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych liczących nie więcej niż 12 mieszkań w jednym segmencie lub jednej klatce schodowej.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych W granicach terenu 3.3MW, w oznaczonej graficznie przestrzeni publicznej – placu, ustala się:

- 1) obowiązek spójnych rozwiązań w zakresie wykonania nawierzchni placu oraz detalu elementów wyposażenia i małej architektury (np. latarnie, kosze na odpadki itp.);
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów handlowo-gastronomicznych.

§ 14. Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony symbolem 4 MN/U

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe;
- 2) spadki połaci dachowych od 35° do 45°;
- 3) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego;

- 5) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych lub gospodarczych nie może przekroczyć 2 nadziemnych kondygnacji użytkowych, lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 6) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykatów betonowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL 1/2,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD 1/2.
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 0,45;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 15. Teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony symbolem 5 U/M

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi o charakterze oświaty, kultury, administracji publicznej i gospodarczej, hotel, gastronomia;
- 2) zabudowa mieszkaniowa o charakterze rezydencji.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń dachowych;
- 2) spadki połączeń dachowych od 40° do 45°;
- 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach koloru ceglastego;
- 4) wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekroczyć 14 m licząc od poziomu terenu do kalenicy, wysokość wieży zlokalizowanej na budynku pałacu winna zostać zachowana; ewentualne korekty jej wysokości wymagają bezwzględnej zgody właściwej służby ochrony zabytków, przy czym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy określone w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 5) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia winna nawiązywać do ogrodzeń historycznych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren położony jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 1;
- 2) pałac wraz z parkiem wpisany jest do rejestru zabytków nr 588/W decyzją z dn. 29.11.1985- obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3.

§ 16. Tereny zabudowy usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolami: 6.1, 6.2 U

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi o charakterze publicznym i komercyjnym.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa mieszkaniowa dla właściciela obiektu;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

4) drogi wewnętrzne, parkingi, garaże;

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszczalna geometria dachów:

- a) dachy strome,
- b) dachy płaskie,
- c) tarasy dachowe.

2) spadki połaci dachowych dachów stromych od 30° do 45°;

3) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m licząc od poziomego terenu do najwyższego punktu dachu.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

- a) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL 1/2,
- b) 6 m od linii rozgraniczających terenów ZU od strony drogi zbiorczej KDZ 1/2,
- c) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW 1/2

2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,5;

3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 17. Tereny usług oświaty, z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczonych symbolami: 7.1UO, 7.2UO

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) sport i rekreacja;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) drogi wewnętrzne, parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszczalna geometria dachów:

- a) dachy strome,
- b) dachy płaskie,
- c) tarasy dachowe.

2) spadki połaci dachowych dachów stromych od 30° do 45°;

3) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m licząc od poziomego terenu do najwyższego punktu dachu.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

- a) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL 1/2,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW 1/2.
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,4;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 18. Tereny obsługi komunikacji, z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolami: 8.1KS, 8.2KS, 8.3KS

1. Przeznaczenie podstawowe: parkingi naziemne i/lub podziemne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszczalna geometria dachów:

- a) dachy strome,
- b) dachy płaskie.

2) spadki połaci dachowych dachów stromych od 20° do 45°;

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 m licząc odn poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

5. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę.

§ 19. Teren zaopatrzenia w wodę i zieleni urządzonej, z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony symbolem 9 WZ/ZP

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 1.

§ 20. Tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe, z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczonych symbolami: 10.1E, 10.2E, 10.3E, 10.4E, 10.5E

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren 10.1 E położony jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 1;
- 2) zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5 i 6.

§ 21. Tereny infrastruktury technicznej - stacja redukcyjno-pomiarowa gazu, z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolami: 11.1, 11.2 G

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

§ 22. Tereny infrastruktury technicznej, z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolami 12.1TI, 12.2TI, 12.3TI, 12.4TI

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych pod stacje transformatorowe nie mogą być mniejsze niż 40 m².
- 3) parametry działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej należy przed podziałem uzgodnić z zarządcami odpowiednich mediów.

§ 23. Tereny zieleni urządzonej, z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolami: 13.1ZU, 13.2ZU, 13.3ZU, 13.4ZU, 13.5ZU

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona, niska.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) drogi wewnętrzne, parkingi naziemne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

§ 24. Tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym, z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolami: 14.1ZP, 14.2ZP, 14.3ZP, 14.4ZP

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zieleni urządzona;
- 2) plenerowe urządzenia sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren 13.4 ZP położony jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 1;
- 2) teren 13.4 ZP (park) wpisany jest do rejestru zabytków nr 588/W decyzją z dn. 29.11.1985- obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5 i 6.

§ 25. Tereny lasów i zadrzewień, oznaczone symbolami 15.1, 15.2 ZL

1. Na terenach 15.1 i 15.2 ZL obowiązuje zakaz lokowania wszelkiej zabudowy.

§ 26. Tereny ogrodów przydomowych, oznaczony symbolem 16 RO

1. Przeznaczenie podstawowe: sady i ogrody przydomowe.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

§ 27. Tereny rolne, oznaczone symbolami: 17.1R, 17.2R, 17.3R, 17.4R, 17.5R, 17.6R, 17.7R, 17.8R, 17.9R, 17.10R, 17.11R, 17.12R, 17.13R, 17.14R, 17.15R, 17.16R, 17.17R

1. Przeznaczenie podstawowe: użytki rolne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2) drogi gospodarcze transportu rolnego.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;

3) dopuszcza się lokalizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz korekty przebiegu istniejących w sąsiedztwie rowów melioracyjnych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6 ust. 5 i 6.

§ 28. Tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej, oznaczony na symbolem 18 Rm.

1. Przeznaczenie podstawowe: użytki rolne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zabudowa zagrodowa - budynki wolnostojące;

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) drogi gospodarcze transportu rolnego.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń dachowych; o spadkach połączeń dachowych 35° - 45°, nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

2) dopuszcza się stosowanie w wiatach na sprzęt rolniczy dachów jednospadowych, dla takich obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od naturalnego poziomu terenu, lecz nie więcej niż 3 nadziemne kondygnacje użytkowe;

4) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykatów betonowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6 ust. 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD 1/2;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2;

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 70 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonych pod inwestycję;

4) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki przeznaczone pod zabudowę zagrodową o powierzchni nie mniejszej niż 3 000 m².

§ 29. Teren obsługi produkcji rolnej oznaczony symbolem 19 RU

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia do magazynowania i składowania.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,6;
- 3) wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 12 m licząc od naturalnego poziomu terenu;
- 4) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 20 % powierzchni terenu.

§ 30. Wody powierzchniowe oznaczone symbolami: 20.1WS, 20.2WS, 20.3WS, 20.4WS, 20.5WS, 20.6WS, 20.7WS, 20.8WS, 20.9WS

1. Przeznaczenie podstawowe: 20.1WS, 20.2WS, 20.3WS, 20.4WS, 20.5WS, 20.6WS, 20.7WS, 20.9WS – rowy melioracyjne, 20.8WS – zbiornik wodny.

2. dopuszcza się korektę przebiegu lub przebudowę rowów melioracyjnych.

§ 31. Teren drogi publicznej, o parametrach drogi zbiorczej, ogólnodostępnej, oznaczony symbolem 21 KDZ 1/2

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu.

§ 32. Teren drogi publicznej, o parametrach drogi zbiorczej, ogólnodostępnej oznaczony symbolem 22 KDZ 1/2 (2/2)

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 35 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) przekrój drogi: docelowo 2 jezdnie, 2 pasy ruchu; do czasu realizacji docelowego przekroju dopuszcza się wykonanie 1 jezdni z 2 pasami ruchu.

§ 33. Teren drogi publicznej, o parametrach drogi lokalnej, ogólnodostępnej, oznaczony symbolem 23 KDL 1/2

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) ustala się zakaz bezpośrednich włączeń komunikacyjnych z przyległych terenów z wyjątkiem dróg wewnętrznych wyznaczonych zgodnie z ustaleniami planu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: w obecnych granicach geodezyjnych tj. od 13 m do 17 m, z lokalnymi przewężeniami (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) przekrój drogi/ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik na odcinku istniejącej i projektowanej zabudowy.

§ 34. Teren drogi publicznej, o parametrach drogi lokalnej, ogólnodostępnej, oznaczony symbolem 24 KDL 1/2

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);

§ 35. Tereny dróg publicznych, o parametrach dróg lokalnych, ogólnodostępnych oznaczonych symbolami: 25.1KDL1/2, 25.2KDL1/2, 25.3KDL1/2, 25.4KDL1/2

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) drogi 25.1 KDL 1/2, 25.2 KDL 1/2:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: 20 m (zgodnie z rysunkiem planu),
- b) przekrój drogi/ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu;

2) drogi 25.3 KDL 1/2, 25.4 KDL 1/2:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m (zgodnie z rysunkiem planu),
- b) przekrój drogi/ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu;

3) w liniach rozgraniczających dróg 25.3 KDL 1/2 i 25.4 KDL 1/2 należy przewidzieć nasadzenia obustronnego szpaleru drzew.

§ 36. Tereny dróg publicznych, o parametrach dróg dojazdowych, ogólnodostępnych oznaczonych symbolami 26.1, 26.2 KDD 1/2

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 - 15 m (zgodnie z rysunkiem planu);

2) przekrój drogi/ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu.

§ 37. Publiczne ciągi pieszo-jezdne, z urządzeniami towarzyszącymi oznaczone symbolami 27.1KDX, 27.2KDX, 27.3KDX, 27.4KDX

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 4 - 17 m (zgodnie z rysunkiem planu);

2) przekrój drogi/ulicy: jezdnia utwardzona o szerokości minimum 3,0 m.

§ 38. Tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 28.1KDW1/2, 28.2KDW1/2, 28.3KDW1/2, 28.4KDW1/2, 28.5KDW1/2, 28.6KDW1/2, 28.7KDW1/2, 28.8KDW1/2, 28.9KDW1/2, 28.10KDW1/2, 28.11KDW1/2, 28.12KDW1/2, 28.13KDW1/2, 28.14KDW1/2, 28.15KDW1/2, 28.16KDW1/2, 28.17KDW1/2

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej, o przekrojach ulicznych (jezdnia z chodnikami).

2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Szerokość w liniach rozgraniczających:

a) droga wewnętrzna nr 28.1KDW - 12m;

b) drogi wewnętrzne 28.2KDW1/2, 28.3KDW1/2, 28.4KDW1/2, 28.5KDW1/2, 28.6KDW1/2, 28.7KDW1/2, 28.8KDW1/2, 28.9KDW1/2, 28.10KDW1/2, 28.11KDW1/2, 28.12KDW1/2, 28.13KDW1/2, 28.14KDW1/2, 28.15KDW1/2, 28.16KDW1/2, 28.17KDW1/2 - 10 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

§ 39. Wewnętrzne ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolami: 29.1KWX, 29.2KWX, 29.3KWX, 29.4KWX, 29.5KWX

1. Przeznaczenie podstawowe: wewnętrzne ciągi pieszo-rowerowe.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających:

1) 29.1 KWX - 10 m;

2) 29.2KWX, 29.3KWX, 29.4KWX, 29.5KWX - 5 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

§ 40. Tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych symbolami: 30.1LDg, 30.2KDg, 30.3KDg, 30.4KDg, 30.5KDg, 30.6KDg

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 41. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 10 %.

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

§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Adam Klimczak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVIII/449/10

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 27 października 2010 r.

Zalacznik1.jpg

rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/449/10

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 27 października 2010 r.

Zalacznik2.doc

o sposobie realizacji zada z zakresu infrastruktury technicznej

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/449/10

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 27 października 2010 r.

Zalacznik3.doc

o sposobie rozpatrzenia uwag

Uzasadnienie

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr VIII/85/07 z dnia 29 maja 2007 r. 2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór o łącznej powierzchni około 190 ha. 3. Celem opracowania planu była zmiana ustaleń wcześniej uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów użytkowanych dotychczas rolniczo na tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz zmiany części ustaleń szczegółowych w celu lokalizacji osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a także przebiegu drogi o charakterze ponadlokalnym w kierunku miasta Wrocławia. 4. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). 5. W ramach procedury sporządzania projektu planu wystąpiono o zgodę Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 21,27 ha gruntów rolnych II i III klasy. Minister Rolnictwa odmówił wyrażenia zgody dla terenów o powierzchni 15,35 ha proponowanych do przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), jednorodzinnej (MN), zieleni urządzonej (ZP), oczyszczalni ścieków (O), drogi lokalne (KDL), drogi dojazdowe (KDD) i drogi wewnętrzne (KDW), natomiast wyraził zgodę dla terenów o powierzchni ok. 5,93 ha przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną (MN) oraz obejście drogowe wsi Kębłowice drogą zbiorczą (KDZ) oraz łącznik - drogę lokalną (KDL). 6. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono na piśmie 2 uwagi, które rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie zostały odrzucone, z wyjątkiem części jednej uwagi uwzględnionej w celu doprowadzenia do zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. 7. Realizacja planu związana będzie z budową dróg dojazdowych oraz budową sieci wodociągowej i docelowo kanalizacji sanitarnej – są to inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. 8. Zapisane w planie ustalenia zgodne są ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie”. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór przedstawiam do uchwalenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Kątach Wr.


Adam Klimczak

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLV III/449/10
Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich
z dnia 27 października 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór gmina Kąty Wrocławskie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz 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 i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg gminnych.

§ 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:
 - 1) środki własne gminy,
 - 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
 - 3) środki pozyskane z *Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej*,
 - 4) kredyt bankowy,
 - 5) emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

Przewodniczący Rady Miejskiej



Załącznik nr 3
do uchwały nr XLVIII/449/10
Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich
z dnia 27 października 2010 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór,
gmina Kąty Wrocławskie
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Na podstawie 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, ze zmianami) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu:

1. Wnoszący uwagę: Jacek Więckowski.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki oznaczone numerami od 10/1 do 10/21, obręb Kębłowice.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN.

3) Treść uwagi:

W imieniu własnym i pozostałych współużytkowników wieczystych, nieruchomości położonej we wsi Kębłowice, składającej się z działek oznaczonych numerami od 10/1 do 10/21, proszę o dokonanie następujących zmian w ww projekcie zmiany MPZP, poprzez nadanie wymienionym poniżej fragmentom, następującego brzmienia:

1. § 9.1.5)a) nie mniej niż 8 m. w liniach rozgraniczających,
2. § 12.5.5) ustala się powierzchnie działek budowlanych wydzielanych pod nowa zabudowę:
 - a) w granicach terenów 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN nie mniej niż 900 m², wyłącznie w zabudowie wolnostojącej,
3. § 12.5.6) minimalne szerokości frontów działek budowlanych wydzielanych pod nową zabudowę w granicach terenów 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN nie mogą być mniejsze niż 20 m.
4. § 13.3.4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m, liczba nadziemnych kondygnacji użytkowych winna wynosić nie więcej jak 4, przy czym 4 kondygnacja może być umieszczona wyłącznie w poddaszu.
5. § 38.3.b) drogi wewnętrzne nr 28.2KDW1/2, 28.3KDW1/2, 28.4KDW1/2, 28.5KDW1/2, 28.6KDW1/2, 28.7KDW1/2, 28.8KDW1/2, 28.9KDW1/2, 28.10KDW1/2, 28.11KDW1/2, 28.12KDW1/2, 28.13KDW1/2, 28.14KDW1/2, 28.15KDW1/2, 28.16KDW1/2, 28.17KDW1/2 = 8 m (zgodnie z rysunkiem planu).

4) Rozstrzygnięcie:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona:

Zmniejszenie szerokości dróg wewnętrznych z 10 m do 8 m jest nieuzasadnione. Droga obsługująca wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej winna mieć parametry odpowiadające drodze dojazdowej określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. Nr 19 z 2007 r., poz. 115, z późniejszymi zmianami) a więc minimum 10 m w liniach rozgraniczających.

Szerokość ta zapewnia przeprowadzenie niezbędnych sieci infrastruktury technicznej i wydzielanie chodników. Szerokość ta umożliwi również dopuszczenie parkowania przyulicznego w sposób nie utrudniający ruchu pojazdów samochodowych, w szczególności pojazdów straży pożarnej oraz obsługi komunalnej.

Ad 2. Uwaga nieuwzględniona.

Zmniejszenie minimalnych powierzchni działek wydzielanych w granicach terenów, 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN do minimum 900 m² z ustalonych w projekcie planu 1000 m². jest nieuzasadnione. Zmiana minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek przy zachowaniu obecnego przebiegu linii rozgraniczających terenów spowodowałaby powstanie działek o stosunkowo wąskich frontach (ok. 18 m) przy dość znacznej długości (ok. 50 m). Wielkość działek na ww terenach odpowiada wielkościom działek ustalonych zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kębłowice, Krzeptów, Skalka uchwalonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr VIII/89/03 z dnia 29 kwietnia 2003 r.

Ad 3. Uwaga nieuwzględniona.

Zmniejszenie minimalnych szerokości frontów działek wydzielanych w granicach terenów, 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN do minimum 20 m z ustalonych w projekcie planu 22 m. jest nieuzasadnione. Zmiana minimalnej szerokości frontu nowowydzielanych działek spowodowałaby powstanie działek, na których możliwa byłaby lokalizacja budynków o szerokości frontu wynoszącej ok. 12 m (przy zachowaniu minimum odległości 3 m od granic działki – ściany bez otworów okiennych) co w praktyce ogranicza możliwości sytuowania na tych działkach budynków mieszkalnych z wbudowanymi garażami, często spotykanymi na terenie gminy Kąty Wrocławskie. Minimalne szerokości frontów działek na ww terenach odpowiadają wielkościom ustalonym zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kębłowice, Krzeptów, Skalka uchwalonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr VIII/89/03 z dnia 29 kwietnia 2003 r.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona.

Dopuszczenie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej możliwości wydzielania dodatkowej 4 kondygnacji (użytkowej) w poddaszu budynku o maksymalnej wysokości 12 m i o spadkach połąci dachowych wynoszących od 30° do 45° jest praktycznie niewykonalne. Biorąc pod uwagę wymogi prawa budowlanego w zakresie minimalnych wysokości pomieszczeń mieszkalnych i uwarunkowania konstrukcyjne zapis taki byłby martwy.

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona:

Zmniejszenie szerokości dróg wewnętrznych nr 28.2KDW1/2, 28.3KDW1/2, 28.4KDW1/2, 28.5KDW1/2, 28.6KDW1/2, 28.7KDW1/2, 28.8KDW1/2, 28.9KDW1/2, 28.10KDW1/2, 28.11KDW1/2, 28.12KDW1/2, 28.13KDW1/2, 28.14KDW1/2, 28.15KDW1/2, 28.16KDW1/2, 28.17KDW1/2 z 10 m do 8 m jest nieuzasadnione. Drogi obsługujące wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej winny mieć parametry odpowiadające drogom dojazdowym określonym w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. Nr 19 z 2007 r., poz. 115, z późniejszymi zmianami) a więc minimum 10 m w liniach rozgraniczających. Szerokość ta zapewnia przeprowadzenie niezbędnych sieci infrastruktury technicznej i wydzielanie chodników. Szerokość ta umożliwi również dopuszczenie parkowania przyulicznego w sposób nie utrudniający ruchu pojazdów samochodowych, w szczególności pojazdów straży pożarnej oraz obsługi komunalnej.

2. Wnoszący uwagę: Marek Nowak.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór, gmina Kąty Wrocławskie.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór, gmina Kąty Wrocławskie.
- 3) Treść uwagi:

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór, w związku z uchwałą nr VIII/85/07 rady miejskiej w Katach wrocławskich z dnia 29.05.2007 r. oraz obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 09.07.2010 r.

1. Obszar objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Wrocławia, z przyszłym, sprawnym powiązaniem drogowym do tzw. Trasy Lotniskowej – poprzez przyszłą drogę w pasie terenu między Samotworem i Skałą a Kębłowicami, oraz poprzez drogę wzdłuż granicy gmin. W dalszej perspektywie można również przyjąć zrealizowanie linii kolejowej do lotniska Wrocław-Strachowice, jako odnogi od linii Wrocław-Jelenia Góra, z obniżeniem prowadzenia linii poniżej poziomu terenu (tunel) w orientacyjnym sąsiedztwie Kębłowic i Smolca. Nadto znaczna część Smolca przewidziana w studium do urbanizacji, znajduje się w bliskiej odległości obszaru objętego planem. Pomimo tych przesłanek, projektowane zmiany podtrzymują główne założenia sprzed 7 lat (uchwała nr VIII/89/2003), z zachowaniem dominującej zabudowy jednorodzinnej, bez szerszego wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej (w formie willi miejskich lub inne podobne) wraz z usługami i większą powierzchnią zieleni parkowej.

Stwarza to podstawy do powstania kolejnego osiedla sypialni, nie wykorzystując możliwości zaplanowania kilkutysięcznej miejscowości o charakterze i funkcji małomiasteczkowej, z korzystnym oddziaływaniem na okoliczne miejscowości.

Jest to również niekonsekwencja w stosunku do kierunków rozwoju określonych w Studium, a dodatkowo – przy uwzględnieniu przeznaczenia terenów na północ i na zachód od obszaru objętego planem pod zabudowę jednorodziną (wg Studium) – może doprowadzić do powstania monokultury domów jednorodzinnych na powierzchni znacznie przekraczającej 100 ha.

Należy również zauważyć, że zwiększanie powierzchni terenu z przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną mogłoby stworzyć ekonomiczne podstawy do opracowania i – w perspektywie – wdrożenia koncepcji połączenia trasą tramwajową os. Muchobór Wielki (obecnie przewidziana pętla przy ul. Roślinnej) z Kębłowicami – poprzez Smolec i Krzeptów, w części z zajęciem pasa wzdłuż obecnej granicy z lotniskiem Wrocław-Strachowice. Korzyści z tym związane wydają się nie do przecenienia.

2. Uwaga w formie wyrażenia zastrzeżenia wobec pomniejszenia minimalnej dopuszczalnej powierzchni działki przeznaczonej pod budynki jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej (jest 1000 m², ma być 700 m²).
3. Uwaga w formie wyrażenia zastrzeżenia wobec stosowania – zamiast obowiązującej linii zabudowy – nieprzekraczalnej linii zabudowy, jako podstawowego narzędzia kształtowania przestrzeni.
4. Uwaga w formie wyrażenia zastrzeżenia wobec braku ustaleń w zakresie maksymalnej dopuszczalnej wysokości budowli.
5. Uwaga w formie wyrażenia opinii, że zabudowa wielorodzinna nie powinna być bezpośrednio obsługiwana z drogi klasy lokalnej, w tym z zakazaniem nowych włączeń oraz miejsc postojowych w pasie drogowym.
6. Uwaga w formie wyrażenia opinii, że dla budynków wielorodzinnych należy ustalić maksymalną dopuszczalną liczbę lokali mieszkalnych (zgodnie ze Studium).

7. Uwaga w formie wyrażenia opinii, że miejsca zbiórki odpadów komunalnych (śmietniki) oraz wolnostojące urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe, rozdzielnie) nie powinny być widoczne z przestrzeni publicznej.
8. Uwaga w formie wyrażenia opinii, że drogą klasy zbiorczej i klasy lokalnej powinny towarzyszyć drzewa i trasy rowerowe, a drogi wewnętrzne o znacznej długości i szerokości 10 m powinny zostać wzbogacone o zieleni.
9. Uwaga w formie wyrażenia opinii, że w odniesieniu do dróg wewnętrznych plan powinien również określać sposób zapewnienia właściwej prędkości przejazdu samochodów, w tym realizację progów zwalniających typu płytowego o długości przekraczającej 4 metry, w szczególności na długich odcinkach dróg i na skrzyżowaniach z drogami klasy dojazdowej.
10. Uwaga w formie wyrażenia zastrzeżenia wobec konieczności wydzielania chodników na wszystkich drogach wewnętrznych, tj. niezależnie od długości i miejsca usytuowania drogi w stosunku do dróg publicznych, a w konsekwencji również bez uzasadnienia w związku z faktycznym obciążeniem ruchem samochodowym i związanymi z tym zagrożeniami; dla mieszkańców – i bez istotnego pogorszenia warunków jazdy – za korzystniejsze można uznać dopuszczenie zbilansowania wymaganej liczby miejsc postojowych towarzyszących zabudowie jednorodzinnej poprzez zaliczenie 1 miejsca na drogach wewnętrznych o nieznacznej długości i szerokości 10 m.
11. Teren 14.2ZP
Uwaga w formie wyrażenia zastrzeżenia wobec proponowanej organizacji dojścia do terenu zieleni urządzonej o charakterze parkowym, gdzie większa część granicy terenu jest obudowana zabudową jednorodziną, bez zapewnienia swobodnego poruszania się między tym terenem a pozostałą częścią przysięgoosiedla; dodatkowo, jak wynika z treści projektu planu, nie ma pewności co do wykonania w przyszłości drogi wewnętrznej, wyznaczonej na rysunku planu.
12. Teren 18Rm
Uwaga w formie wyrażenia zastrzeżenia wobec:
 - a) dużej swobody w tyczeniu nowych granic działek, co przy uwzględnieniu art. 95 pkt 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, może doprowadzić do powstania zabudowy mieszkaniowej lub innej na działkach o powierzchni zdecydowanie mniejszej niż 3000 m²;
 - b) braku określenia maksymalnej dopuszczalnej liczby mieszkań w budynkach mieszkalnych;
 - c) dużej swobody po stronie inwestora/inwestorów co do liczby budynków mieszkalnych na jednej działce (brak zapisu o możliwości lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce, lub inego podobnego); uwaga dotyczy również innych terenów.
13. Uwaga w formie wyrażenia opinii, przy uwzględnieniu przeznaczenia pod zabudowę jednorodziną (wg Studium) terenów na północ i na zachód od obszaru objętego planem oraz znacznej odległości do Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy (ponad 1000 m), że część terenu 18Rm powinna zostać przeznaczona na usługi publiczne w formie zieleni parkowej, z dodatkową funkcją sportowo-rekreacyjną.
14. Uwaga w formie wyrażenia opinii, że zakaz dotyczący lokalizacji nośników reklamowych na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne powinien zostać rozszerzony na sąsiednie tereny użytków rolnych albo odwrotnie – dopuścić nośniki reklamowe wyłącznie w pasie drogowym z jednoczesnym określeniem maksymalnych wymiarów i minimalnej odległości między nośnikami.
15. Uwaga w formie wyrażenia zastrzeżenia wobec braku zasad (wymogów) retencji wody opadowej i roztopowej, w celu zagospodarowania całości lub co najmniej znacznej części tej wody w granicach działki budowlanej zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

4) Rozstrzygnięcie:

Ad 1. Uwagi nieuwzględnione.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór opracowany został na podstawie uchwały o przystąpieniu

do sporządzenia planu nr VIII/85/07 z dnia 29 maja 2007 r., w której na załączniku graficznym określone zostały granice obszaru objętego planem. Wskazane uwarunkowania zewnętrzne dot. budowy linii kolejowej do lotniska Wrocław-Strachowice oraz połączenia trasa tramwajową Osiedla Muchobór Wielki z Kębłowicami przez Smolec i Krzeptów, przemawiające zdaniem składającego uwagi za przeznaczeniem omawianego terenu pod budowę kilkutyśięcnej miejscowości o charakterze i funkcji małomiasteczkowej są zbyt ogólne i nieokreślone pod względem finansowania tych zadań i podmiotu, który by je realizował, by mogły stanowić pewną przesłankę do podjęcia stosownych ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Proponowana przez skarżącego kilkutyśięcna miejscowość o charakterze i funkcji małomiasteczkowej również miała by charakter osiedla-sypialni, tylko o znacznie większej skali niż osiedle zabudowy jednorodzinnej. Budowa od podstaw kilkutyśięcnej miejscowości na terenach użytkowanych w większości rolniczo jest zadaniem generującym po stronie Gminy bardzo duże zapotrzebowanie w podstawowe media (woda i odbiór ścieków) oraz konieczność realizacji podstawowego układu komunikacyjnego. W dalszej perspektywie gminę obciążą duże koszty zapewnienia dostępu do publicznej oświaty i opieki przedszkolnej. Przewaga zabudowy wielorodzinnej nad jednorodziną zwiększa w znaczący sposób intensywność zabudowy i zwielokrotnia konieczność poniesienia przez Gminę niezbędnych nakładów finansowych, na co budżet samorządu nie będzie przygotowany w najbliższych latach.

Ad 2. Uwaga nieuwzględniona.

Minimalne powierzchnie działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o wielkości 700 m² dopuszczone są jedynie na terenach 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN i 2.29MN, a więc w tzw. starej części wsi Kębłowice, gdzie istniejące podziały geodezyjne oraz występująca tam zabudowa uniemożliwia w większości wydzielanie działek o powierzchni ok. 1000 m². Wielkość ta jest zgodna z ustaleniami studium dla terenów MN.

Ad 3. Uwaga nieuwzględniona.

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór zastosowano zarówno obowiązujące jak i nieprzekraczalne linie zabudowy. Linie obowiązujące wyznaczono na terenach, na których zabudowa tworzona będzie od podstaw, co zapewni odpowiednie standardy i ład przestrzeny dla noworealizowanego układu urbanistycznego. Dla terenów tzw. starej części wsi Kębłowice zastosowano nieprzekraczalne linie zabudowy ponieważ nowa zabudowa będzie mogła w większości powstawać na zapleczu istniejącej zabudowy. Praktyczne doświadczenia w zagospodarowywaniu podobnych terenów uzasadniają prawidłowość zastosowania w takich sytuacjach nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona.

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór w ustaleniach dla poszczególnych terenów znajdują się ustalenia w zakresie maksymalnych wysokości zabudowy, a ponadto w § 7 dot. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w ust. 4, znajduje się zapis ograniczający maksymalną wysokość zabudowy wraz z urządzeniami lokalizowanymi na dachach budynków do rzędnej 168 m npm ze względu na prawidłowe funkcjonowanie lotniska Wrocław-Strachowice.

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona.

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór w ustaleniach § 9 dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w ut. 1 pkt 2 znajduje się zapis w brzmieniu: „*jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej*”. Ustalenie to w wystarczający sposób określa zasady wykonywania włączeń komunikacyjnych z przyległych terenów do dróg publicznych. Ponadto w ustaleniach § 33 dla drogi 23 KDL 1/2, znajdującej się w ciągu drogi powiatowej nr 2021D, w uzgodnieniu z zarządcą drogi uwzględniono zapis w brzmieniu „*ustala się zakaz bezpośrednich włączeń komunikacyjnych z przyległych terenów z wyjątkiem dróg wewnętrznych wyznaczonych zgodnie z ustaleniami planu*”. Realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym wymaga

zgody zarządcy drogi, do wyrażenia której przesłanką są m.in. parametry techniczne danej drogi, faktyczne zapotrzebowanie na miejsca parkingowe oraz wymagania bezpieczeństwa ruchu na drodze publicznej. Wprowadzenie bezwzględnego zakazu wyznaczania miejsc postojowych w pasie drogi lokalnej bez analizy ww czynników jest nieuzasadnione.

Ad 6. Uwaga uwzględniona.

Zapis o maksymalnej dopuszczalnej liczbie lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych zostanie uzupełniony zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.

Ad 7. Uwaga nieuwzględniona.

Propozycja wprowadzenia zapisu w brzmieniu „*miejsca zbiórki odpadów komunalnych (śmietniki) oraz wolnostojące urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe, rozdzielnie) nie powinny być widoczne z przestrzeni publicznej*” jest zapisem nieprecyzyjnym wprowadzającym zbędne ograniczenie w opracowywaniu projektów zagospodarowania terenów oraz stwarzającym możliwości problemu interpretacyjnego i nieuzasadnionej uznaniowości przez organy wydające pozwolenia na budowę.

Ad 8. Uwaga nieuwzględniona.

Ustalenia dla dróg 25.3 KDL 1/2 i 25.4 KDL 1/2, stanowiących główne osie komunikacyjne planowanego na terenach rolnych osiedla przewidują nasadzenia obustronnego szpaleru drzew. Dla pozostałych dróg publicznych przeznaczeniem uzupełniającym jest zieleń urządzona, w tym dopuszczalne są również szpalery drzew. Ustalenia projektu planu nie uniemożliwiają również wyznaczania i wykonywania ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, za zgodą zarządcy drogi.

Ad 9. Uwaga nieuwzględniona.

Wprowadzanie do ustaleń planu zapisów o konieczności zapewnienia właściwej prędkości przejazdu samochodów w tym konieczności realizacji progów spowalniających nie jest uzasadnione. Kwestie te reguluje m.in. ustawa z dn. 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. Nr 19 z 2007 r., poz. 115, z późniejszymi zmianami) oraz przepisy wykonawcze. Decyzje o konieczności wprowadzenia urządzeń spowalniających ruch drogowy podejmuje zarządca drogi analizując faktyczne obciążenie ruchem pojazdów samochodowych i potencjalne zagrożenia, w tym np. sąsiedztwo placówek oświaty, opieki zdrowotnej oraz innych obiektów publicznych. Wprowadzenia zasad organizacji ruchu na określonym terenie ustaleniami planu miejscowego jest nieuzasadnione i pozbawione podstaw prawnych.

Ad 10. Uwaga nieuwzględniona.

Drogi wewnętrzne o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m, w odróżnieniu od ciągów pieszo-jezdnych, odpowiadają swoimi parametrami publicznym drogom dojazdowym. Dlatego też ustalenia w § 9 ust. 5 określające minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych w planie i służących do obsługi komunikacyjnej terenów, mają na celu zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz zachowanie minimum warunków bezpieczeństwa dla pieszych korzystających z tych dróg, tj. co najmniej jednostronny chodnik. Ponieważ drogi takie mogą praktycznie pojawić się na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z punktu widzenia ochrony interesu publicznego, zapis taki jest uzasadniony. Propozycja dopuszczenia w zakresie wymaganej liczby miejsc postojowych w zabudowie jednorodzinnej również miejsc na drogach wewnętrznych „*o nieznacznej długości i szerokości 10 m.*” jest nieuzasadniona. Po pierwsze określenie „*drogi o nieznacznej długości i szerokości 10 m.*” jest nieprecyzyjne i stwarza możliwości interpretacyjne oraz nieuzasadnionej uznaniowości przez organy wydające pozwolenia na budowę. Po drugie zaliczenie w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do bilansu miejsc postojowych również miejsc znajdujących się w liniach dróg wewnętrznych przy obecnym standardzie, w którym posiadanie przez gospodarstwa domowe 2 lub więcej samochodów nie jest zjawiskiem rzadkim, może szybko doprowadzić do niedrożności tych dróg przez pojazdy parkujące wzdłuż poszczególnych posesji. Sytuacja taka może stworzyć zagrożenie dla ludzi przez utrudnienia ruchu pojazdów ratowniczych (straży pożarnej i pogotowia ratunkowego) oraz obsługi komunikacyjnej. Wobec powyższego uwzględnienie proponowanego zapisu jest nieuzasadnione.

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona.

Teren 14.2ZP wyznaczony w centrum planowanego na terenach użytków rolnych osiedla stanowi zaplecze zieleni dla mieszkańców oraz sąsiadującego terenu oświaty. Wyznaczone w projekcie planu dojścia zapewniają prawidłowe warunki obsługi tego terenu umożliwiając dojście do niego praktycznie z każdego kierunku. Fakt sąsiedztwa terenu zieleni urządzonej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną nie można uznać za element negatywny, a zastrzeżenie o braku możliwości swobodnego poruszania między terenem zieleni a częścią przyszłego osiedla oraz stwierdzenie, że z treści projektu planu wynika, że nie ma pewności co do wykonania w przyszłości drogi wewnętrznej wyznaczonej na rysunku planu, w świetle zapisanych w projekcie planu ustaleń i oznaczonych na rysunku planu powiązań komunikacyjnych jest niezrozumiałe.

Ad 12. Uwaga nieuwzględniona.

Dla terenu oznaczonego symbolem 18Rm podstawowym przeznaczeniem są tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej. Teren ten stanowią rozległe działki, na jednej z nich znajduje się obiekt gospodarczy związany z działalnością rolniczą. Teren ten był m.in. przedmiotem wystąpienia do Ministra Rolnictwa o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa odmówił wyrażenia zgody dla terenów o łącznej powierzchni 15,35 ha proponowanych do przeznaczenia m.in. pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, zieleni urządzonej oraz drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne i niezbędną infrastrukturę techniczną, obejmujących m.in. również teren 18Rm. Biorąc pod uwagę fakt istnienia na terenie 18Rm istniejącej zabudowy gospodarczej dopuszczono na nim możliwości kontynuacji tego sposobu użytkowania terenu, przy czym określony został parametr wielkościowy wydzielanych działek zgodny z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 261 z 2004 r., poz. 2603, z późniejszymi zmianami). Na obecnym etapie brak innych racjonalnych przesłanek do uszczegóławiania warunków podziału tego terenu.

Zarzut braku określenia maksymalnej liczby mieszkań w budynkach mieszkalnych jest nieuzasadniony. Ustalenia projektu planu dopuszczają na terenie 18Rm możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej – definicja zabudowy mieszkaniowej, zarówno zagrodowej jak i jednorodzinnej, określona jest w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r., poz. 690, z późniejszymi zmianami). Wprowadzanie regulacji powielających obowiązujące przepisy prawne jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej

Zarzut braku określenia liczby budynków mieszkalnych na jednej działce (proponowane ograniczenie do jednego budynku mieszkalnego na działce) jest nieuzasadniony. Definicja zabudowy mieszkaniowej, zarówno zagrodowej jak i jednorodzinnej, określona jest w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r., poz. 690, z późniejszymi zmianami). Wprowadzanie regulacji powielających obowiązujące przepisy prawne jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

Ad 13. Uwaga nieuwzględniona.

Teren oznaczony symbolem 18Rm był m.in. przedmiotem wystąpienia do Ministra Rolnictwa o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa odmówił wyrażenia zgody dla terenów o łącznej powierzchni 15,35 ha proponowanych do przeznaczenia m.in. pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, zieleni urządzonej oraz drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne i niezbędną infrastrukturę techniczną, obejmujących m.in. również teren 18Rm. Brak zgody Ministra Rolnictwa uniemożliwia przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.

Ad 14. Uwaga nieuwzględniona.

Zakaz lokalizacji nośników reklamowych w pasie drogowym ustalony został na drogach przebiegających w terenie otwartym w celu ograniczenia wpływu reklam na bezpieczeństwo ruchu drogowego. Na przyległych terenach rolnych nie ustalono zakazu lokalizacji nośników reklamowych, jednak wymaganie ustawy z dn. 21 marca 1985 r. o drogach

publicznych (tekst jednolity Dz. U. Nr 19 z 2007 r., poz. 115, z późniejszymi zmianami) określają odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni poza terenami zabudowy, wynoszące odpowiednio: dla dróg wojewódzkich i powiatowych 20 m, dla dróg gminnych 15 m. Zapisy te są wystarczające dla odpowiedniego odsunięcia potencjalnych nośników reklamowych od dróg. Sugerowane przez składającego uwagi dopuszczenie lokalizacji nośników reklamowych wyłącznie w pasie drogowym dróg publicznych jest niezgodne z wymaganiami ustawy z dn. 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. Nr 19 z 2007 r., poz. 115, z późniejszymi zmianami) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń w pasie drogowym.

Ad 15. Uwaga nieuwzględniona.

Brak odrębnego określenia zasad (wymogów) retencji wody opadowej i roztopowej w celu zagospodarowania w całości lub przynajmniej w części tej wody w granicach działki budowlanej nie stanowi naruszenia obowiązujących przepisów prawa. Ustalenia projektu planu nie uniemożliwiają wykonywania przez inwestorów urządzeń związanych z taką retencją, przy czym czynnikiem skłaniającym do ich realizacji są obecnie przesłanki ekonomiczne – wykorzystywana w gospodarstwie woda deszczowa może obniżyć wydatki ponoszone z tytułu opłat za wodę pobieraną z sieci wodociągowej.

Przewodniczący Rady Miejskiej

