

**UCHWAŁA NR XXXVII/391/13  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 31 października 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012 poz. 647, z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XXX/275/09 z dnia 27 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie, obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi, zmienioną uchwałą Nr XXVI/248/12 z dnia 25 października 2012 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie, obejmującą tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi, zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, zgodnie z przebiegiem tych granic określonym w uchwale Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XXX/275/09 z dnia 27 lutego 2009 r., zmienionej uchwałą Nr XXVI/248/12 z dnia 25 października 2012 r.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej - ścisłej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”;
- 3) sugerowana lokalizacja budynków;
- 4) sugerowane linie podziału na działki budowlane;
- 5) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV;
- 6) orientacyjny zarys jezdni.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) mieszkaniach towarzyszących - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne wydzielone w budynku o sposobie użytkowania zgodnym z przeznaczeniem terenu określonym w planie, innym niż mieszkaniowy;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji.
- 3) produkcji zwierzęcej - należy przez to rozumieć chów i hodowlę zwierząt w celach handlowych oraz w skali przekraczającej potrzeby konsumpcyjne i użytkowe rodzinnego gospodarstwa rolnego – powyżej 5 DJP.
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć dodatkowy sposób przeznaczenia terenu, który nie dominuje i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące konfliktów sąsiedztwa, o lokalnym charakterze, w tym handel detaliczny (sprzedaż towarów takich jak: artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (takie jak: gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), drobne usługi dla ludności (takie jak: naprawy odzieży, obuwia oraz akcesoriów i urządzeń gospodarstwa domowego) usługi sportu i rekreacji (takie jak: sale ćwiczeń fizycznych), biura oraz inne usługi do nich podobne;
- 7) wskaźniku zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

§ 4. 1. Określa się rodzaje przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone symbolami: MN-1 do MN-14, przeznaczone pod zabudowę jednorodziną, przy czym:
  - a) dopuszcza się wyłącznie 1 budynek mieszkalny jednorodzinny na działce budowlanej.
  - b) dopuszcza się utrzymanie działalności rolniczej w istniejących gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
  - c) jako przeznaczenie uzupełniające terenu dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;
- 2) teren zabudowy wielorodzinnej niskiej, oznaczony symbolem MWn, przeznaczony pod zabudowę budynkami mieszkalnymi o liczbie mieszkań większej niż dwa, zaliczanymi ze względu na wysokość do grupy budynków niskich, przy czym dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające terenu budynki garażowe i gospodarcze w ilości nie przekraczającej 1 budynku gospodarczego lub garażowego na 1 mieszkanie;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami: MN/U-1 do MN/U-3, przeznaczone pod zabudowę jednorodziną, przy czym dopuszcza się, jako przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) usługi nieuciążliwe w formie wydzielonych lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub w formie samodzielnych budynków usługowych;
  - b) budynki garażowe i gospodarcze;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: U-1 do U-3, przeznaczone pod zabudowę usługową, przeznaczoną do sprzedaży towarów i świadczenia usług, przy czym dopuszcza się:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) hurtownie, zakłady rzemieślnicze, warsztaty, stacje napraw i diagnostyki oraz usługi do nich podobne,
  - c) usługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym sprzedaż pasz, nasion i sadzonek, sprzedaż, wynajem i serwis maszyn i urządzeń rolniczych oraz usługi do nich podobne,
  - d) utrzymanie istniejącej zabudowy: mieszkaniowej i zagrodowej, z możliwością jej odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, przy ograniczeniu wielkości produkcji zwierzęcej do 10 DJP,
  - e) przeznaczenie uzupełniające terenu;

- mieszkania towarzyszące,
- budynki garażowe i gospodarcze:

- 5) teren usług publicznych, oznaczony symbolem UP, przeznaczony pod zabudowę i zagospodarowanie terenu związane ze świadczeniem usług w dziedzinach ogólnospolecznych, w tym administracji publicznej, kultury, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, a także rekreacji i sportu oraz usług publicznych do nich podobnych;
- 6) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US, przeznaczony pod zabudowę i zagospodarowanie terenu związane z kulturą fizyczną i aktywnym wypoczynkiem, takie jak: stadiony i boiska, baseny i hale sportowe, siedziby klubów sportowych oraz usługi sportu do nich podobne, przy czym dopuszcza się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) usługi publiczne, o których mowa w pkt 5,
  - b) usługi nieuciążliwe, ze szczególnym uwzględnieniem handlu detalicznego oraz usługi gastronomii;
- 7) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami:
  - a) KDL - teren drogi klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej 2002 D,
  - b) KDD-1 do KDD-7 - tereny dróg klasy dojazdowej;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 9) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: KPJ-1 do KPJ-5, stanowiące wydzielone pasy terenu o charakterze publicznym, przeznaczone dla ruchu pieszego, rowerowego oraz dla dojazdu do posesji, przy czym tereny ciągów pieszo-jezdnych nie są zaliczane do żadnej kategorii użytkowej ani technicznej dróg publicznych;
- 10) teren drogi transportu rolnego, oznaczony symbolem: KDR, stanowiące wydzielone pasy terenu dostosowane do przejazdu maszyn rolniczych, służące dojazdowi do gruntów rolnych i będące równocześnie ich częścią;
- 11) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: TI-1 i TI-2, przeznaczone pod obiekty i urządzenia służące przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odprowadzania ścieków, a także obiekty i urządzenia telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) urządzenia budowlane, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym;
- 3) zieleni.

§ 5. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek sytuowania nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej lub na sąsiednich działkach, równolegle bądź prostopadłe do kierunków nadanych przez ich elewacje, z dopuszczalnym odchyleniem  $\pm 10^\circ$ , za wyjątkiem budynków wznoszonych w linii historycznej zabudowy określonej na podstawie badań archeologicznych oraz analizy materiałów archiwalnych;
- 2) obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizującej z otoczeniem; kolorystyka powinna być zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna;
- 3) obowiązuje dostosowanie ogrodzenia frontowego (od strony drogi) działki budowlanej do charakteru i wystroju elewacji ściany frontowej budynku zlokalizowanego na tej działce;
- 4) zakazuje się:
  - a) wprowadzania zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym;
  - b) stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych imitujących deskowanie (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),
  - c) realizacji budynków wykonanych z płyt warstwowych,

- d) stosowania od frontu działki ogrodzeń pełnych,
- e) stosowania ogrodzeń o przeszłach prefabrykowanych płyt betonowych.

§ 6. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji (do wód, powietrza gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska:
- 2) wskazuje się przynależność wyznaczonych w planie terenów do następujących rodzajów terenów określonych w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska:
  - a) tereny: MN -1 do MN-14 - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) teren MWn - do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) tereny MN/U-1 do MN/U-3 - do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) zakazuje się realizacji rodzajów przedsięwzięć określonych w przepisach w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:
  - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a.
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w stosunku do których organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nałożył obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b.
- 4) dopuszcza się realizację:
  - a) celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
  - b) rodzajów przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w granicach terenów U-1 do U-3.

§ 7. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej - ściślej, obejmującą część terenu MN-9, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
  - a) obowiązuje:
    - zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, w tym rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji zabudowy,
    - zachowanie historycznej formy istniejących budynków, obiektów małej architektury oraz nawierzchni dróg, placów, dziedzińców i chodników,
    - restauracja, konserwacja zachowanej zabudowy, z uwzględnieniem jej wartości historycznej, współczesnych standardów technicznych i funkcjonalnych oraz sposobu przeznaczenia terenu określonego w planie,
    - dostosowanie nowej zabudowy w zakresie formy architektonicznej (w tym lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły budynku, poziomu posadowienia parteru, podziału otworów okiennych i drzwiowych oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki) do historycznej zabudowy wsi (sprzed 1945 roku),
    - usytuowanie nowych obiektów budowlanych oraz ukształtowanie ich linii zabudowy należy kształtować w oparciu o badania historyczno-architektoniczne, w tym analizę dostępnych materiałów ikonograficznych i kartograficznych oraz badania archeologiczne, w nawiązaniu do usytuowania zachowanych, zabytkowych budynków,

- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna, przy czym dopuszcza się zastosowanie współczesnych technik i materiałów (w tym farb, tynków) odpowiadających wizualnie historycznym pierwowzorom.
- dostosowanie form ogrodzeń terenu do historycznego charakteru założenia pałacowo-fołwarcznego.
- prowadzenie badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami;

b) zakazuje się:

- lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
- lokalizacji nośników reklamowych.

c) dopuszcza się umieszczanie w strefie wejściowej do budynku tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny (logo) podmiotów prowadzących działalność gospodarczą lub administracyjną bezpośrednio na danym terenie oraz w obiektach związanych z tym terenem; tablice muszą być zgrupowane w pionie lub poziomie oraz posiadać jednakowe wymiary tła;

2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej - podstawowej, obejmującą tereny: MN-4 (w części), MN-8, MN-9 (w części), MN/U-1, U-1, UP, KDD-2, KDD-5 (w części) oraz KPJ-1 (w części), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:

a) obowiązuje:

- zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, w tym rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji zabudowy oraz zieleni,
- restauracja, konserwacja zachowanej zabudowy, z uwzględnieniem jej wartości historycznej, współczesnych standardów technicznych i funkcjonalnych oraz sposobu przeznaczenia terenu określonego w planie,
- dostosowanie nowej zabudowy w zakresie formy architektonicznej (w tym lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły budynku, poziomu posadowienia parteru, podziału otworów okiennych i drzwiowych oraz użytych materiałów budowlanych) do historycznej zabudowy wsi (sprzed 1945 roku),
- w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku - dostosowanie zmienionych lub nowo wprowadzonych elementów do pierwotnego charakteru i wystroju budynku lub innych, historycznych zabudowań wsi,
- stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, a w przypadku obiektów historycznych (sprzed 1945 roku), które posiadały inne niż ceramiczne pokrycie dachu – stosowanie pokrycia właściwego dla danego budynku.

b) dopuszcza się:

- elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny,
- umieszczanie w strefie wjazdu na działkę lub strefie wejściowej budynku tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny (logo) związanych bezpośrednio z działalnością gospodarczą i administracyjną prowadzoną na danym terenie oraz w obiektach związanych z tym terenem; tablice muszą być zgrupowane w pionie lub poziomie oraz posiadać jednakowe wymiary tła;

c) zakazuje się:

- lokalizacji, elektrowni wiatrowych oraz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
- lokalizacji nośników reklamowych o treściach nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz działalnością gospodarczą i administracyjną, prowadzoną w obiektach związanych z tym terenem,
- umieszczania szyldów reklamowych w pasie międzygzymsowym, nad parterem obiektu;

3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o zasięgu jak dla strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w pkt 2, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:

- a) strefa ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych jest równocześnie obszarem objętym ewidencją zabytków (historyczny układ ruralistyczny wsi Czerńczyce).
- b) zabytki archeologiczne podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- c) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami.

§ 8. 1. Określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) za obszary przestrzeni publicznych uznaje się tereny: UP, US, KDL, KDD-1 do KDD-7 oraz KPJ-1 do KPJ-5;

2) na obszarach przestrzeni publicznych obowiązuje:

- a) kształtowanie nawierzchni takich jak: chodniki, zatoki, ścieżki rowerowe w sposób funkcjonalny i estetyczny, spójny pod względem użytych materiałów, kolorystyki i kompozycji.
- b) wyposażenie terenu – w zależności od potrzeb - w trwałe, funkcjonalne i atrakcyjne w formie plastycznej elementy małej architektury, takie jak: siedziska, ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony i obiekty do nich podobne.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, uznaje się za przeznaczone do realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami

§ 9. Określa się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w granicach terenów: MN-4, MN-6, MN-8 do MN-11 i MN-13 dopuszcza się na działkach nie mniejszych niż 800 m<sup>2</sup>,

b) budynki mieszkalne wielorodzinne w granicach terenu MWn dopuszcza się na działkach nie mniejszych niż 1000 m<sup>2</sup>,

c) budynki mieszkalne jednorodzinne w granicach terenów: MN-1, MN-2, MN-3, MN-5, MN-7, MN-12 i MN-14, zabudowę mieszkaniowo-usługową w granicach terenów: MN/U-1 do MN/U-3 oraz zabudowę usługową w granicach terenów: U-1 do U-3 dopuszcza się na działkach nie mniejszych niż 1200 m<sup>2</sup>,

d) w granicach terenów: MN-1 do MN-14, MN/U-1 do MN/U-3 oraz U-1 do U-3:

- obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub w formie zwartej zabudowy (mieszkalnych, gospodarczych, magazynowych i produkcyjnych), charakterystycznego dla zabudowy zagrodowej,

- dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,

e) w granicach terenu MWn:

- zakazuje się wznoszenia nowych budynków mieszkalnych,

- dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych, przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów szczegółowych uchwały oraz przepisów odrębnych,

f) w granicach terenów: UP i US obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, przy czym ustala się obowiązek dostosowania budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych,

g) w granicach terenów: TI-1 i TI-2:

- budynek lub obudowę urządzenia należy harmonijnie wkomponować w otoczenie,

- pozostały teren, wolny od zabudowy i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią,

h) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działki;

i) w przypadku przylegania do siebie budynków na granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych;

j) obowiązuje zachowanie spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

k) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, w tym właściwej ilości i sposobu rozmieszczenia hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych oraz dostępu do punktów czerpania wody;

2) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązują dachy:

- strome, rozumiane jako dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 38°-45°,
- dwuspadowe, naczółkowe (dwuspadowe z dodatkowymi, krótkimi połaciami w kształcie trójkąta na ścianach szczytowych) lub czterospadowe,
- pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым lub dachówką wizualnie odpowiadającą dachówce ceramicznej (betonową lub cementową).

b) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak lukarny, wystawki i okna połaciowe,

c) zakazuje się stosowania:

- dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- dachów pozbawionych kalenicy (takich jak: dachy namiotowe, o trójkątnych połaciach zbiegających się w jednym punkcie oraz dachy łukowe),
- dachówki szklawionej (glazurowanej), o dużym połysku,
- jako pokrycia dachu: blachodachówki, blachy trapezowej oraz blachy stalowej płaskiej (ocynkowanej lub alucynkowanej),

d) w granicach terenu MN-9, w części objętej strefą ochrony konserwatorskiej - ściślej, o której mowa w § 7 pkt 1 obowiązuje stosowanie rodzaju pokrycia dachu zgodnego z historycznym, właściwym dla danego budynku zabytkowego, a w przypadku nowych budynków - pokrycie dachówką materiałem, kształtem i kolorem odpowiadającym historycznemu pokryciu dachów sąsiadujących budynków zabytkowych;

e) na terenach oznaczonych symbolami: MN-4, MN-6, MN-8, do MN-11 i MN-13, MN/U-1 do MN/U-3 oraz U-1 do U-3:

- dopuszcza się budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie przekryte dachem stromym, symetrycznym, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20°,
- dopuszcza się dachy jednospadowe,
- w granicach terenów: MN-4, MN-6, MN-8, do MN-11 i MN-13, MN/U-1 do MN/U-3 obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład dachówką betonową), z wyłączeniem blachodachówki oraz gontu bitumicznego,
- w granicach terenów U-1 do U-3: dopuszcza się pokrycie budynków dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład dachówką betonową), a także blachodachówką lub gontem bitumicznym o fakturze i kolorze odpowiadających tej dachówce ceramicznej,

f) w granicach terenu US dopuszcza się indywidualne ukształtowanie dachów w zakresie ich geometrii, rozpiętości oraz pokrycia, z dostosowaniem do szczególnej funkcji obiektu budowlanego, wynikającej z przeznaczenia terenu określonego w planie,

g) dla istniejącej zabudowy, niespełniającej określonych w planie wymogów w zakresie formy i pokrycia dachu, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, odbudowie oraz rozbiórce;

3) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w granicach terenów:

- $US = 0,20$ ,

- MN-1 do MN-10 i MN-12 do MN-14 oraz UP = 0,30.
- U-1 do U-3 = 0,35.
- MN-11, MN/U-1 do MN/U-3 i MW<sub>n</sub> = 0,45.
- TI-1 i TI-2 = 1.

b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenów:

- MN-4, MN-6, MN-8 do MN-11, MN-13, MN/U-1 do MN/U-3 oraz U-1 do U-3 = 15 %.
- MW<sub>n</sub> = 20 %.
- UP = 30 %.
- MN-5, MN-7, MN-12 i MN-14 = 40 %.
- US = 50 %, przy czym w przypadku zastosowania innych niż trawiaste nawierzchni boisk lub bieżni, dopuszcza się pomniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%.
- MN-1 do MN-3 = 70 %.
- TI-1 i TI-2 = 0 %.

c) dla istniejącej zabudowy, niespełniającej określonych w planie wymogów w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, utrzymanie wielkości wskaźników na poziomie wynikającym z istniejącego zagospodarowania działki budowlanej;

4) zakresie wysokości zabudowy ustala się jej maksymalną wysokość:

- a) w granicach terenów: MN-1 do MN-3, MN-5, MN-7, MN-9 do MN-14, MN/U-1 i MN/U-3, U-1 i U-2, UP = 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w budynkach o dachach stromych, w formie poddasza.
- b) w granicach terenów: MN-4, MN-6, MN-8, MN/U-2, MW<sub>n</sub>, U-3 oraz US = 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w budynkach o dachach stromych, w formie poddasza.
- c) w granicach terenów: TI-1 i TI-2 oraz dla zabudowy garażowej i gospodarczej = 6 m.
- d) dla istniejącej zabudowy, niespełniającej wymogów wysokości określonych w planie, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, rozbudowie, odbudowie oraz rozbiórce, przy jednoczesnym zakazie nadbudowy (powiększania wysokości budynku);

5) w zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

- a) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym miejsc postojowych w garażach) w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
  - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
  - 1 miejsce na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych lub budynków usługowych, nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- b) liczbę miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych należy ustalać w zależności od potrzeb, przy czym miejsca te bilansują się w ramach ilości miejsc postojowych określonych w lit. a.
- c) ilości miejsc postojowych określone w lit. a nie obejmują miejsc postojowych dla pojazdów jednośladowych takich jak: rowery, motorowery i motocykle oraz innych pojazdów nie będących samochodami osobowymi, których liczbę należy ustalać w zależności od potrzeb,
- d) miejsca postojowe należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
- e) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: nawierzchnia bitumiczna, kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, lub materiałów do nich podobnych;

6) w zakresie linii zabudowy:



- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
- b) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
  - gzymsy - nie więcej niż 0.20 m.
  - okapy – nie więcej niż 0.80 m.
  - nadwieszania kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m.
  - tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej.
- c) w stosunku do istniejącej zabudowy, niespełniającej swym usytuowaniem wymogów określonych w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, odbudowie oraz rozbiórce a także rozbudowę i nadbudowę.

§ 10. 1. Określa się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- a) uwzględnia się granice Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, na obszarze którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz Rozporządzenia Nr 12 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2006 r. Nr 252, poz. 3735, z 2008 r. Nr 317 poz. 3921);
- b) uwzględnia się granice obszaru objętego ewidencją zabytków (historyczny układ ruralistyczny wsi Czerńcycze), o którym mowa w § 7 pkt 3.

2. W granicach obszaru objętego planem nie ustanowiono terenów górniczych, stref ochronnych ujęć wody, a także nie udokumentowano występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

§ 11. Określa się następujące, szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry:
  - a) minimalna szerokość frontu działki = 18 m z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których minimalna szerokość frontu działki = 1 m;
  - b) minimalna powierzchnia działki = 800 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których minimalna powierzchnia działki = 2 m<sup>2</sup>;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż ± 30°.

§ 12. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV przebiegających w granicach terenów: MN-3, MN-4, MN-7, MN-10 i MN-12, MN/U-3, U-3, KDL, KDD-1, KDD-3, KDD-5 do KDD-7, KPJ-1 i TI-1 - w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych oraz Polskich Norm obowiązujących w projektowaniu i budowie napowietrznych linii elektroenergetycznych:

§ 13. 1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny stanowią:
  - a) droga klasy lokalnej KDL w ciągu drogi powiatowej nr 2002 D relacji Mirosławice-Czerńcycze –Piława, za pośrednictwem której realizowane są powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
  - b) drogi klasy dojazdowej: KDD-1 do KDD-7 (drogi gminne),
  - c) droga wewnętrzna KDW,
  - d) ciągi pieszo-jezdne: KPJ-1 do KPJ-5,
  - e) droga transportu rolnego KDR:
- 2) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych:

- a) w granicach terenów KDD-1, KDD-3, KDD-6 i KDW = 10 m, przy uwzględnieniu narożnych ściąg linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań.
  - b) w granicach terenów: KDL, KDD-2, KDD-4, KDD-5 i KDD-7, KPJ-1 do KPJ-5 oraz KDR - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, i z uwarunkowaniami wynikającymi z przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przyległych do dróg:
- 3) w granicach terenów KDD-1 do KDD-7, KDW i KPJ-1 do KPJ-5 dopuszcza się:
- a) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni.
  - b) lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów;
  - c) lokalizację nośników reklamowych oraz innych elementów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego - w sposób niepogarszający warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych w granicach terenów wyznaczonych na rysunku planu, przy czym:
- a) ustala się:
    - minimalna szerokość drogi wewnętrznej = 10 m,
    - minimalną szerokość jednego pasa jezdni = 2,5 m,
    - wymóg zakończenia sięgacza drogi wewnętrznej (drogi bez przejazdu) placem do zawracania o minimalnym promieniu = 6 m i kształcie kwadratu o minimalnych wymiarach = 12,5 m x 12,5 m (lub o innym kształcie, przy spełnieniu minimalnego promienia zawracania), a gdy jest zaliczona do dróg pożarowych - placem do zawracania o minimalnym wymiarze = 20 m x 20 m,
    - wymóg zachowania trójkątów widoczności (narożnego ścięcia granic działek na skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogami dojazdowymi lub lokalnymi) o minimalnym wymiarze = 5 m x 5 m,
  - b) dopuszcza się możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,
  - c) ustala się obowiązek ukształtowania nawierzchni terenu w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci oraz przejazd rowerami;
- 5) wskaźniki w zakresie miejsc parkingowych oraz sposób realizacji określono w § 9 pkt 5.

2. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) system infrastruktury technicznej stanowią sieci i urządzenia:
  - a) służące przesyłowi i dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych,
  - b) telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
  - c) służące odprowadzaniu ścieków i melioracji gruntów;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego systemu infrastruktury technicznej, jak również możliwość rozbudowy tego systemu;
- 3) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi elementami systemu infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;
- 4) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnich oraz dróg wewnętrznych;
- 6) określa się następujące warunki powiązania systemu infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
- 7) sieci wodociągowej z ujęciem wody i stacją uzdatniania wody, przy czym dopuszcza się budowę studni do celów gospodarczych;

- a) sieci kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków, przy czym dopuszcza się budowę indywidualnych systemów oczyszczania ścieków oraz - do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej - odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników.
- b) sieci kanalizacji deszczowej z urządzeniami wodnymi, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio w grunt.
- c) sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia z siecią dystrybucyjną, przy czym zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.
- d) sieci gazowej z siecią dystrybucyjną, przy czym dopuszcza się lokalizację zbiorników stacjonarnych na paliwo gazowe oraz przyłączanie do nich obiektów.

§ 14. Określa się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami UP i US dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych oraz miejsc parkingowych związanych z organizacją imprez masowych, z dopuszczeniem przedłużenia tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania o 7 dni poprzedzających i następujących po imprezie;
- 2) urządzenia i obiekty, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych, nie stanowiących powierzchni biologicznie czynnych.

§ 15. Określa się następujące stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.):

- 1) dla terenów: MN-1 do MN-14, MWn, MN/U-1 do MN/U-3 oraz U-1 do U-3 = 10 %;
- 2) dla pozostałych terenów = 1 %.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

Przewodnicząca Rady Miejskiej



**Zofia Kozińska**





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/391/13  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 31 października 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21 i 405), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 i 645), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. 1.** Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, wniesione do projektu *Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi*, w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą.

2. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu *Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi*, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 20 maja do 19 czerwca 2013 r., w wyznaczonym terminie do dnia 3 lipca 2011 r. wpłynęły łącznie cztery uwagi podlegające rozpatrzeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie, zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy:

- 1) uwaga z dnia 28 maja 2013 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 63 położonej we wsi Czerńczyce z funkcji rolnej pod zabudowę jednorodziną (dz. nr 63 położona jest tylko częściowo w granicach obszaru objętego ustaleniami planu, w granicach terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U-2);
- 2) uwaga z dnia 6 czerwca 2013 r. dotycząca zwiększenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego symbolem MN-14 do 70 %, tak, jak dla pozostałych nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”;
- 3) uwaga z dnia 21 czerwca 2013 r. w zbieżnym przedmiocie i treści, jak uwaga o której mowa w pkt 1;
- 4) uwaga z dnia 28 czerwca 2013 r., dotycząca terenu oznaczonego symbolem MN-14 obejmującego działkę nr 175/5 obręb Czerńczyce oraz terenu oznaczonego symbolem MW (prawidłowo MWn), obejmującego działki nr: 175/6, 175/7, 175/8, 175/9, 175/11 i 175/12, w zakresie:
  - a) zmiany treści § 9 ust. 1 pkt 1 lit. a, c oraz e, polegającej na zmniejszeniu wymaganej dla lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnej, minimalnej powierzchni działki z 1200 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup> (w granicach terenu zabudowy jednorodzinnej MN-14) oraz dopuszczenia wznoszenia nowych budynków mieszkalnych oraz garaży (w granicach terenu zabudowy wielorodzinnej niskiej MWn),
  - b) wykreślenia treści § 11 ust. 1 pkt a uchwały, w którym ustalono minimalną szerokość frontu działki określoną w ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym).

**§ 2. 1.** Po zapoznaniu się z treścią uwag wniesionych do planu oraz ze sposobem ich rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do stanowiska Burmistrza wyrażonego w rozstrzygnięciu z dnia 22 lipca 2013 r., rozstrzygając zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o odrzuceniu uwag przedstawionych na liście nieuwzględnionych uwag.

2. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciami Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie zostaną załączone do dokumentacji prac planistycznych.

**§ 3.** Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia jakiegokolwiek z czynności, o których mowa w art. 17 ustawy.

**Uzasadnienie**



1. Działka nr 63 położona jest jedynie w niewielkiej, zabudowanej części w granicach przedmiotowego planu, i w tym zakresie przeznaczenie terenu zostało określone jako mieszkaniowo-usługowe (teren oznaczony symbolem **MN/U-2**), przy czym podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa jednorodzinna, a jako przeznaczenie uzupełniające terenu w planie dopuszczono usługi nieuciążliwe w formie wydzielonych lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub w formie samodzielnych budynków usługowych, a także budynki garażowe i gospodarcze. W opisanym zakresie plan spełnia żądanie wnoszącego uwagę już w formie, w jakiej został wyłożony do publicznego wglądu. Pozostała część działki nr 63 położona jest poza granicami obszaru objętego ustaleniami planu i w tym zakresie nie może zostać uwzględniona.

2. Projekt planu już w formie, w jakiej został wyłożony do publicznego wglądu, gwarantuje odpowiednie standardy zabudowy i zagospodarowania terenu **MN-14** – odpowiednio do charakteru jego lokalizacji w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego cmentarza (cmentarz katolicki z 1 poł. XIX w.) i parku przypałacowego (wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 24 lipca 1976 r. pod numerem 363/W). Dla terenu **MN-14** dopuszczono w § 9 pkt 1 lit. c uchwały budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach nie mniejszych niż 1200 m<sup>2</sup>, natomiast w § 9 pkt 3 lit. a ustalono maksymalny wskaźnik zabudowy = 0,30, zapewniając tym samym odpowiedni, ekstensywny charakter zainwestowania terenu.

3. Z uwagi na zbieżną treść i przedmiot uwag wniesionych w dniach 28 maja 2013 r. i 21 czerwca 2013 r., przyjęło się argumentację jak w pkt 1.

4. Przyjęte w projekcie planu standardy zabudowy i zagospodarowania terenu są odpowiednie do charakteru lokalizacji terenów **MN-14** i **MWn** - w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego cmentarza (cmentarz katolicki z 1 poł. XIX w.) i parku przypałacowego (wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 24 lipca 1976 r. pod numerem 363/W), zapewniając tym samym odpowiedni, ekstensywny charakter zainwestowania terenu. Wnioskowane przez wnoszących uwagi zmiany zapisów § 9 ust. 1 pkt 1 lit. a, c oraz e uchwały spowodowałyby w efekcie zwiększenie ilości możliwych do wydzielenia działek budowlanych oraz wzrost wskaźników zabudowy terenu w tym zakresie uwaga nie może być uwzględniona.

5. Zgodnie z § 4 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) „ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego”. Zapisy zawarte w treści § 11 ust. 1 pkt a uchwały stanowią spełnienie warunku określonego w cytowanym przepisie prawa. Biorąc pod uwagę powyższe, wykreślenie treści § 11 ust. 1 pkt a uchwały nie jest możliwe i w tym zakresie uwaga nie może być uwzględniona.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Zofia Kozińska**

## Uzasadnienie

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/391/13  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 31 października 2013 r.

**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad 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 dróg gminnych, sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Zofia Kozińska





## UZASADNIENIE

Do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przystąpiła uchwałą Nr XXX/275/09 z dnia 27 lutego 2009 r. Planem miejscowym został objęty obszar o powierzchni ok. 48 ha. Plan miejscowy stanowi aktualizację i uszczegółowienie dotychczas obowiązującego na przedmiotowym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/255/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1997 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 1997 r. Nr 3, poz. 22).

Ustalenia zmiany planu miejscowego są uzupełnieniem i rozwinięciem układu ruralistycznego wsi Czerńczyce i w pełni bazują na kierunkach zagospodarowania przestrzennego wytyczonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętym uchwałą Nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r.

Zakres prac planistycznych obejmował czynności wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), przy zastosowaniu art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871).

Grunty rolne wymagające uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne uzyskały taką zgodę decyzją GZ.tr 057-602-360/10 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18 stycznia 2011 r. Zgodą objęto 8,02 ha gruntów rolnych klas II-III, natomiast 7,57 ha pozostałych gruntów rolnych objętych wnioskiem nie uzyskało zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze i nieleśne.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu miało miejsce w dniach od 15 lutego do 15 marca 2011 r. W wyniku rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, ponowiono wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu w dniach od 9 maja do 6 czerwca 2011 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi została uchwalona w dniu 22 lipca 2011 r. uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XI/104/11. Na przyjętą uchwałę wniósł skargę Wojewoda Dolnośląski. Wyrokiem nr Sygn. akt II SA/Wr 162/12 z dnia 5 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. dolnośląskiego z 2012 r. poz. 3320 z dnia 4 października 2012 r) Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu orzekł nieważność zaskarżonej uchwały, stwierdzając jednocześnie, że uchwała nie podlega wykonaniu.

Biorąc pod uwagę argumentację przedstawioną w uzasadnieniu do wyroku WSA oraz brak zgody na przeznaczenie 7,57 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę Nr XXVI/248/12 z dnia 25 października 2012 r., dokonując zmiany granic obszaru objętego ustaleniami planu (powierzchnia tego obszaru zmniejszyła się do ok. 26 ha).

Po skorygowaniu planu w niezbędnym zakresie dokonano czynności, o których mowa w art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest ponownego uzgodnienia planu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w związku z wyłączeniem z ustaleń planu m. in. terenów zabytkowego założenia pałacowo-parkowego oraz zabytkowego cmentarza w Czerńczycach. Następnie zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi została poddana wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 20 maja do 19 czerwca 2013 r.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły łącznie 4 uwagi podlegające rozpatrzeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie, zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie rozstrzygnął o nieuwzględnieniu trzech uwag w całości oraz jednej uwagi w części, a następnie, zgodnie z art. 17 pkt 14 cytowanej ustawy przedstawił Radzie Miasta w Kątach Wrocławskich projekt planu wraz z listą

niewzględzonych uwag.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego są zasadne, uwzględniając zarówno potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, jak i konieczność zapewnienia terenów rozwojowych wsi oraz niezbędnej infrastruktury im towarzyszącej.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi.