

Projekt

z dnia 30 sierpnia 2011 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR⁹
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2011 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 (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134 poz. 777), 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 123 poz. 803, 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, z 2011 r. Nr 32 poz. 159), 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 publicznych;
- 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. liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach; 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” ścisłej 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;

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) 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;

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 nieeksponowanych, 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 umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;

8) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; w przypadkach przebudowy istniejących linii należy realizować je jako kablowe.

3. Ustala się ochronę konserwatorską pałacu i parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 588/W decyzją z dn. 29.11.1985 r.

4. Ustala się konserwatorską strefę „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu urbanistycznego wsi Kębłowice, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) wszelkie działania inwestycyjne winny uwzględniać i zapewniać ochronę przed przesłonięciem widoku panoramy pałacu i parku pałacowego;

2) nowa zabudowa realizowana na terenach przeznaczonych pod zabudowę winna być kształtowana w nawiązaniu do historycznej kompozycji przestrzennej miejscowości w zakresie rozplanowania bryły, skali oraz stosowanych materiałów (w szczególności stosowania pokrycia dachów stromych dachówką w odcieniach koloru ceglatego).

5. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznych, w której wykonywanie robót budowlanych oraz prowadzenie badań archeologicznych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi:

§ 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 lokalizowanych 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 szczególne 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 wiatkach na sprzęt rolniczy dachów jednospadowych, dla takich obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;
- 3) wysokość budynków 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-jezdnych 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 przeznaczonych pod inwestycję;

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) oznaczone na rysunku planu proponowane podziały geodezyjne nie są obowiązujące.

2) minimalne powierzchnie wydzielanych działek:

- a) w zabudowie zagrodowej nie mniej niż 2000 m²,
- b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej nie mniej niż 700 m²,
 - bliźniaczej nie mniej niż 450 m².

c) szerokość frontu działki mierzona w linii zabudowy nie mniejsza niż 20 m;

d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 85°-90°.

3) wydzielane w wyniku podziałów dojazdu i dojścia winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 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) zieleni urządzona;
- 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 połączeń dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe;
- 2) spadki połączeń 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 budynków 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;

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) oznaczone na rysunku planu proponowane podziały geodezyjne nie są obowiązujące;
- 2) minimalne powierzchnie wydzielanych działek:
 - 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.
- 3) 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;
- 4) minimalne szerokości frontów działek budowlanych wydzielanych pod nową zabudowę w granicach terenów 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN, 2.29MN MN nie mogą być mniejsze niż 18 m;
- 5) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 85°-90°;
- 6) wydzielane w wyniku podziałów dojazdu i dojścia winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 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 budynków 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-jezdnych 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. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) powierzchnie wydzielanych działek nie mniej niż 1500 m²;
- 2) szerokości frontów nie mniejsze niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 85°-90°;
- 4) wydzielane w wyniku podziałów dojazdu i dojścia winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 5) droga wewnętrzna bez możliwości przejazdu okrężnego winna być zakończona placem do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego terenów.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W granicach terenu 3.3MW, w oznaczonej graficznie przestrzeli publicznej – placu, ustala się:

- a) obowiązek spójnych rozwiązań w zakresie wykonania nawierzchni placu oraz detalu elementów wyposażenia i małej architektury (np. latarnie, kosze na odpadki itp.),
- b) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych,
- c) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.

§ 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 ceglastego, 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.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1) powierzchnie wydzielanych działek nie mniej niż 1500 m²,

2) szerokość frontu działki mierzona w linii zabudowy nie mniejsza niż 30 m.

3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 85°-90°.

§ 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) zieleni urządzonej;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych;

2) spadki połaci 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.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziałów nieruchomości w granicach zabytkowego zespołu wpisanego do rejestru zabytków nr 588/W decyzją z dn. 29.11.1985 r

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

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

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zabudowa mieszkaniowa dla właściciela obiektu;

2) zieleń urządzonej;

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 budynków nie może przekroczyć 10 m licząc od 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. 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.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1) powierzchnie wydzielanych działek nie mniej niż 1200 m²,

- 2) szerokość frontu działki mierzona w linii zabudowy nie mniejsza niż 30 m.
- 3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 85°-90°.

§ 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 budynków nie może przekroczyć 15 m licząc od 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. 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 przeznaczonych 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) zieleni urządzonej;
- 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

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: 11.1G, 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 urządzonej, niska.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

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

3. Zasady ochrony i kształtowania ład 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) zieleń urządzona;
- 2) plenerowe urządzenia sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

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

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 15.1ZL, 15.2 ZL

1. Na terenach 15.1ZL i 15.2 ZL obowiązuje zakaz lokalizowania 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

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. Teren obsługi produkcji rolnej oznaczony symbolem 18 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.

§ 29. Wody powierzchniowe oznaczone symbolami: 19.1WS, 19.2WS, 19.3WS, 19.4WS, 19.5WS, 19.6WS, 19.7WS, 19.8WS, 19.9WS

1. Przeznaczenie podstawowe: 19.1WS, 19.2WS, 19.3WS, 19.4WS, 19.5WS, 19.6WS, 19.7WS, 19.9WS – rowy melioracyjne, 19.8WS – zbiornik wodny.

2. dopuszcza się korektę przebiegu lub przebudowę rowów melioracyjnych.

§ 30. Teren drogi publicznej, o parametrach drogi zbiorczej, ogólnodostępnej, oznaczony symbolem 20 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.

§ 31. Teren drogi publicznej, o parametrach drogi zbiorczej, ogólnodostępnej oznaczony symbolem 21 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.

§ 32. Teren drogi publicznej, o parametrach drogi lokalnej, ogólnodostępnej, oznaczony symbolem 22 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.

§ 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.

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);

§ 34. Tereny dróg publicznych, o parametrach dróg lokalnych, ogólnodostępnych oznaczonych symbolami: 24.1KDL1/2, 24.2KDL1/2, 24.3KDL1/2, 24.4KDL1/2

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) drogi 24.1 KDL 1/2, 24.2 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 24.3 KDL 1/2, 24.4 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 24.3 KDL 1/2 i 24.4 KDL 1/2 należy przewidzieć nasadzenia obustronnego szpaleru drzew.

§ 35. Tereny dróg publicznych, o parametrach dróg dojazdowych, ogólnodostępnych oznaczonych symbolami 25.1, 25.2 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.).

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 40. 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 %.

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Zofia Kozińska



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.

§ 36. Publiczne ciągi pieszo-jezdne, z urządzeniami towarzyszącymi oznaczone symbolami 26.1KDX, 26.2KDX, 26.3KDX, 26.4KDX

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.

§ 37. Tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 27.1KDW1/2, 27.2KDW1/2, 27.3KDW1/2, 27.4KDW1/2, 27.5KDW1/2, 27.6KDW1/2, 27.7KDW1/2, 27.8KDW1/2, 27.9KDW1/2, 27.10KDW1/2, 27.11KDW1/2, 27.12KDW1/2, 27.13KDW1/2, 27.14KDW1/2, 27.15KDW1/2, 27.16KDW1/2, 27.17KDW1/2

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 27.1KDW - 12m;

b) drogi wewnętrzne 27.2KDW1/2, 27.3KDW1/2, 27.4KDW1/2, 27.5KDW1/2, 27.6KDW1/2, 27.7KDW1/2, 27.8KDW1/2, 27.9KDW1/2, 27.10KDW1/2, 27.11KDW1/2, 27.12KDW1/2, 27.13KDW1/2, 27.14KDW1/2, 27.15KDW1/2, 27.16KDW1/2, 27.17KDW1/2 - 10 m.

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

§ 38. Wewnętrzne ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolami: 28.1KWX, 28.2KWX, 28.3KWX, 28.4KWX, 28.5KWX, 28.6KWX

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) 28.1 KWX - 10 m;

2) 28.2KWX, 28.3KWX, 28.4KWX, 28.5KWX - 5 m.

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

§ 39. Tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych symbolami: 29.1KDg, 29.2KDg, 29.3KDg, 29.4KDg, 29.5KDg, 29.6KDg

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna z urządzeniami towarzyszącymi.

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

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, jednorodzinną (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 3 uwagi, które rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie zostały odrzucone. 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, uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór jest zasadne.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 2011 r.
Zalacznik1.jpg

KEB_zalacznik_1_rysunek_planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 2011 r.
Zalacznik2.doc

KEB_zalacznik_2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 2011 r.
Zalacznik3.doc

KEB_zalacznik_3

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich
z dnia

ROZSTRZYGNIECIE

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
Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich
z dnia

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

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 uwagi wniesionej do projektu planu:

1. Wnoszący uwagę: Jacek Więckowski, ul. Dworcowa 3105-860 Płochocin.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 1/15, obręb Kębłowice.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 6.2 U, 2.8 MN.
- 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 zmiany w ww projekcie polegającej na likwidacji funkcji wyłącznie usługowej dla terenu oznaczonego symbolem 6.2U i nadanie temu terenowi i całemu terenowi oznaczonemu 2.8MN przeznaczenia MN/U. Jest bardzo prawdopodobne, że w czasie gdy duża część całego terenu objętego przedmiotowym planem miejscowym zostanie zabudowana powstanie potrzeba wybudowania wolnostojącego obiektu handlowego typu „Biedronka”. Teren oznaczony w projekcie MPZP 6.2U jest na to zbyt mały. Nadanie terenowi 6.2U i 2.8MN przeznaczenia MN/U pozwoli na wybór potrzebnej funkcji w sposób elastyczny, bez konieczności zmiany planu. zmiany MPZP, poprzez nadanie wymienionym poniżej fragmentom, następującego brzmienia:

4) Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona:

Zmiana funkcji terenu 6.2U i 2.8MN na MN nie jest uzasadniona. Projekt mpzp przewiduje koncentrację usług dla całego zespołu nowoprojektowanej zabudowy w rejonie funkcji zabudowy wielorodzinnej (w tym usługi w parterach budynków wielorodzinnych). Dla północnej części obszaru objętego planem, wśród której przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wyznaczone zostały tereny pod lokalizację obiektów usługowych (6.1 i 6.2U) o powierzchniach ok. 1250 i 1750 m². Na tych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów handlowych, przy czym nie jest przesądzone aby były to obiekty wielkopowierzchniowe typu „Biedronka”.

2. Wnoszący uwagę: Marek Nowak, ul. Marka Hłaski 44/7, 54-608 Wrocław.

- 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 uwag:

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę uwagi do projektu – drugie wyłożenie - zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór (uchwała nr VIII/85/07 Rady Miejskiej z dnia 29 maja 2007 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 Skalką 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. Jest to niekonsekwencja w stosunku do kierunków rozwoju określonych w Studium dla tej części gminy (dominacja zabudowy wielorodzinnej), 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 wielorodziną 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-Starachowice. Dodatkowo Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu analizuje wykonanie nowego połączenia kolejowego z dworca kolejowego Wrocław Główny do terminalu Portu Lotniczego Wrocław Strachowice wzdłuż granicy terenu lotniska z gminą Kąty Wrocławskie. W przypadku zrealizowania inwestycji mieszkańcy Kębłowic (a także innych miejscowości w tej części gminy) uzyskają bezkolizyjne i szybkie połączenie z centrum Wrocławia. Pomimo tych przesłanek projektowne 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 się podstawy do powstania kolejnego osiedla sypialni, nie wykorzystując możliwości zaplanowania kilkutyśięcznej miejscowości o charakterze i funkcji małomiasteczkowej, z korzystnym oddziaływaniem na okoliczne miejscowości (...).

2. Uwaga w formie wyrażenia zastrzeżenia wobec braku ustaleń w zakresie maksymalnej dopuszczalnej wysokości budowli. Podkreślenia wymaga, iż projekt zmiany planu nie zawiera ustaleń w zakresie wysokości budowli, a jedynie w zakresie wysokości budynków. Może dojść do niepokojącego wniosku, że władze gminy dopuszczają wzniesienie budowli o znacznej wysokości (jedynym ograniczeniem jest rzędna 168 m n.p.m.). Przy poziomie terenu 130-132 m n.p.m. wysokość budowli może przekroczyć 30 metrów.
3. § 13 ust. 5 pkt 4 projektu zmiany planu, w treści: „(...) *dopuszcza się lokalizacje budynków mieszkalnych wielorodzinnych liczących nie więcej niż 12 mieszkań w jeden segment lub jednej klatce schodowej*” Uwaga w formie wewniosku o wykreślenie „w jednym segmencie lub” co ma doprowadzić do zapobieżenia posługiwania się określeniem nieostrym i mogącym rodzić różne interpretacje w trakcie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. W skrajnym przypadku może to umożliwić wybudowanie budynku lub zespołu budynków o większej liczbie mieszkań niż intencja autorów zmiany planu.
4. 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 (...). Formułując uwagę do projektu planu a obecnie to podtrzymując, wskazuję na – w mojej ocenie – błędne konstruowanie treści planu (pominięcie istotnych ustaleń). Autorzy zmiany planu i decydenci powinni samodzielnie określić jakie należy wprowadzić zmiany, aby dostosować się w pełni do tej uwagi, o ile oczywiście uznają to za stosowne. Treść uwagi nie musi w pełni odpowiadać literalnemu brzmieniu oczekiwanej treści zmiany planu. (...) Wydaje się dość prostym zabiegiem ustalenie w planie miejscowym wymogu lokalizowania ww obiektów jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w budynek o innym przeznaczeniu.
5. Uwaga w formie wyrażenia zastrzeżenia wobec konieczności wydzielenia 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 usytuowanego w pasie drogi wewnętrznej o długości mniejszej niż 300 m na drogach wewnętrznych o nieznacznej długości i szerokości minimum 10 m. (...) Celowe jest wskazać, chociażby dotyczy dróg publicznych, na art. 43 ust 2 Rozporządzenia z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w treści: „*Ulica klasy L lub D w strefie zamieszkania może nie mieć wyodrębnionej jezdni i chodników*”). Droga wewnętrzna o szerokości 10 metrów, jak w treści powyższej uwagi, daje możliwość swobodnego zaparkowania samochodów po każdej ze stron bez utrudniania swobodnego przejazdu dla samochodów służb ratowniczych.

6. Teren 14.2ZP

Uwaga w formie wyrażenia zastrzeżenia wobec:

- 1) 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 przyszłego osiedla zabudowy mieszkaniowej.
 - 2) niezaliczenie terenu jako przeznaczonego na cele publiczne w rozumieniu art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami a bez tego nie można skorzystać z art. 112 i nast. ww ustawy (Rozdziału 4 wywłaszczenie nieruchomości), co oznacza, że plan miejscowy pozbawiony jest ustaleń służących zapewnieniu realizacji zieleni i obiektów sportowych na działce gruntu stanowiącej – na podstawie www.wrosip.pl – własność Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem. (...).
7. 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. (...).
8. teren 3.1 MW – uwaga w formie wniosków o:
- a) zakazanie wyznaczania dróg wewnętrznych;
 - b) ustalenie obowiązywania co najmniej 50% miejsc postojowych dla samochodów osobowych w kondygnacji podziemnej budynku;
 - c) zakazanie balkonów, loggi, i tarasów na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
9. teren 3.3MW – uwaga w formie wniosków o:
- a) zakazanie wyznaczania dróg wewnętrznych;
 - b) ustalenie obowiązywania co najmniej 50% miejsc postojowych dla samochodów osobowych w kondygnacji podziemnej budynku;
 - c) zakazanie balkonów, loggi, i tarasów na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
 - d) wyznaczenie ciągu pieszo-rowerowego o szerokości co najmniej 5 metrów i z udziałem zieleni urządzonej i drzew na przedłużeniu terenu 27.17KDW.
10. uwaga w formie wyrażenia zastrzeżenia wobec dopuszczenia zrealizowania budynku o długości elewacji nawet 250 metrów od strony terenu 22KDL1/2 (droga powiatowa nr 2021D) oraz nawet 200 metrów od strony terenu 24.4KDL1/2 (projektowana droga publiczna) i blisko projektowanych terenów zabudowy jednorodzinnej i usług oświaty.
11. teren 16RO – uwaga w formie wniosku o wprowadzenie zakazu zabudowy kubaturowej.
12. tereny dróg wewnętrznych – uwaga w formie wniosku o ustalenie zakazu dla grodzienia i wprowadzania ograniczeń dla ruchu kołowego i ruchu pieszego.
13. uwaga w formie wątpliwości w związku z brakiem parkingu na lub w sąsiedztwie terenów zabudowy wielorodzinnej wzdłuż drogi powiatowej, w tym przy projektowanym placu.
14. uwaga dodatkowa pierwsza - niezależnie od uwag zawartych powyżej, wnoszę o ponowną analizę założeń do projektu zmiany planu (dominacja zabudowy jednorodzinnej) po zakończeniu opracowywania wstępnego studium wykonalności dla linii kolejowej Dworzec Główny PKP – Wrocław Lotnisko. Zgodnie z warunkami przetargu ww wstępne studium wykonalności ma zostać wykonane do dnia 31 sierpnia 2011 r.
15. uwaga dodatkowa druga – niezależnie od uwag zawartych powyżej, wnoszę o łączne traktowanie ww obszaru oraz obszarów objętych pracami planistycznymi, jako założenia urbanistycznego z wzajemnymi powiązaniami przestrzennymi i funkcjonalnymi, w szczególności uchwalenie ww projektu zmiany planu nie wcześniej niż po zakończeniu fazy

tworzenia koncepcji i zaopiniowania projektów planów dla Skalki i Samotworu przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną.

4) Rozstrzygnięcie:

Ad 1. Uwagi nieuwzględnione.

Wskazane uwarunkowania zewnętrzne dot. budowy 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, oraz koncepcją połączenia planowaną trasą tramwajową Osiedla Muchobór Wielki z Kębłowicami przez Smolec i Krzeptów, przemawiające zdaniem składającego uwagi za przeznaczeniem omawianego terenu pod budowę kilkutyśięcznej 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 - gmina nie ma żadnych możliwości skutecznego wyegzekwowania realizacji takich wizji.

Proponowana przez skarżącego kilkutyśięczna miejscowość o charakterze i funkcji małomiasteczkowej również miała by charakter osiedla-sypialni, tylko o znacznie większej skali niż osiedle zabudowy jednorodzinnej. Budowa od podstaw kilkutyśięcznej 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.

W projekcie planu w wystarczający sposób i zgodny z prawem ustalono dla poszczególnych terenów wysokość budynków. Ograniczeniem wysokości ewentualnych budowli (np. masztów telefonii komórkowej) jest rzędna 168 m n.p.m. wynikająca z ograniczeń Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 11 z dnia 17 listopada 2006 r. w sprawie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Strachowice.

Ad 3. Uwaga nieuwzględniona.

Zapis ograniczający liczbę mieszkań w jednym budynku do 12 mieszkań w jeden segment lub jednej klatce schodowej jest w wystarczający sposób czytelny i nie powinien budzić wątpliwości interpretacyjnych.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona.

Propozycja wprowadzenia zapisu aby miejsca zbiórki odpadów komunalnych (śmiećniki) oraz wolnostojące urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe, rozdzielnie) nie były widoczne z przestrzeni publicznej i jednocześnie zaproponowane ustalenie w planie miejscowym wymogu lokalizowania ww obiektów jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w budynek o innym przeznaczeniu jest zapisem wprowadzającym zbędne ograniczenie w opracowywaniu projektów architektonicznych i zagospodarowania terenów przed uzyskaniem pozwoleń na budowę.

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona.

Zastrzeżenie wobec ustalonej w projekcie planu konieczności wydzielenia chodników na drogach wewnętrznych jest nieuzasadnione. Drogi wewnętrzne będą obsługiwały głównie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o większej liczbie mieszkańców i idącym za tym zwiększonym natężeniu ruchu i zagrożeniem bezpieczeństwa mieszkańców. Wprowadzenie takiego obowiązku jest uzasadnione koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom. Należy przy tym wyjaśnić, że szerokość drogi wewnętrznej wynosząca odpowiednio 12 m lub 10 m dotyczy szerokości drogi w liniach rozgraniczających (czyli pasa drogi) a nie szerokości części utwardzonej przeznaczonej do ruchu pojazdów (czyli jezdni). Wynika z tego, że jest to wystarczający pas terenu aby zlokalizować w nim oprócz jezdni także chodniki.

Propozycja dopuszczenia w zakresie wymaganej liczby miejsc postojowych w zabudowie jednorodzinnej również miejsc na drogach wewnętrznych o długości mniejszej niż 300 m i szerokości minimum 10 m. jest nieuzasadniona. Zaliczenie w granicach terenów zabudowy

mieszkańcowi 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. Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, że na działkach w zabudowie jednorodzinnej o powierzchni 1000 m² na terenach 2.1-2.25 MN i przy wskaźnikach zabudowy maksymalnie 0,35 nie ma istotnego problemu z wydzieleniem ustalonej liczby miejsc postojowych. Wobec powyższego uwzględnienie proponowanego zapisu jest nieuzasadnione.

Ad 6. 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 jednorodziną nie można uznać za element negatywny, a zastrzeżenie o braku możliwości swobodnego poruszania między terenem zieleni a pozostałą częścią przyszłego osiedla zabudowy mieszkaniowej w świetle zapisanych w projekcie planu ustaleń i oznaczonych na rysunku planu powiązań komunikacyjnych jest nieuzasadnione.

Zastrzeżenie dot. niezaliczenia terenu 14.2ZP jako przeznaczonego na cele publiczne w rozumieniu art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w kontekście przeznaczenia terenu 14.2ZP jest nietrafne. Teren 14.2 ZP przeznaczony jest na cele zieleni urządzonej co nie jest związane ani z „budową i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych” ani tym bardziej z „budową i utrzymywaniem obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług” o czym mowa jest w przytoczonym art. 6 i 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Założenie o konieczności skorzystania z art. 112 i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami i wyłączeniu właściciela gruntu jest również nieuzasadnione. Teren 14.2ZP w planie miejscowym przeznaczony jest na cele zieleni urządzonej i każdy inwestor zagospodarowujący ten teren zobowiązany będzie do takiego a nie innego użytkowania terenu.

Ad 7. 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, a czynnikiem skłaniającym do ich realizacji są przesłanki ekonomiczne – wykorzystywana w gospodarstwie woda deszczowa może obniżyć wydatki ponoszone z tytułu opłat za wodę pobieraną z sieci wodociągowej.

Ad 8. Uwaga nieuwzględniona.

Przedłożone wnioski nie mają uzasadnienia merytorycznego. Zakaz wyznaczania dróg wewnętrznych na dość rozległym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (3.1MW) nie sprzyja prawidłowej obsłudze komunikacyjnej terenu. Ustalenie katerycznego obowiązku wyznaczenia co najmniej 50 % miejsc postojowych dla samochodów osobowych w kondygnacji podziemnej budynku jest zbyt daleko idącym ograniczeniem warunków realizacji inwestycji tym bardziej, że na obecnym etapie nie można jednoznacznie ustalić skali i charakteru budynków wielorodzinnych. W przypadku tzw. małych domów mieszkalnych lub willi podmiejskich, posadowionych odrębnie, nałożenie takiego obowiązku nie byłoby zasadne. Zadaniem inwestora jest uwzględnienie w bilansie terenu i kosztach realizacji inwestycji niezbędnej liczby miejsc postojowych i wykorzystanie do tego celu np. części podziemnych budynków. Rozwiązanie takie jest możliwe, plan nie zakazuje budowy parkingów w podziemnych częściach budynków. Wprowadzenie zakazu balkonów, logii i tarasów na

pierwszej kondygnacji nadziemnej nie ma obiektywnego uzasadnienia i jest zbyt daleko idącym ograniczeniem warunków realizacji inwestycji.

Ad 9. Uwaga nieuwzględniona.

Przedłożone wnioski nie mają uzasadnienia merytorycznego. Zakaz wyznaczania dróg wewnętrznych na dość rozległym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (3.3MW) nie sprzyja parwidłowej obsłudze komunikacyjnej terenu. Ustalenie kategoriycznego obowiązku wyznaczenia co najmniej 50 % miejsc postojowych dla samochodów osobowych w kondygnacji podziemnej budynku jest zbyt daleko idącym ograniczeniem warunków realizacji inwestycji tym bardziej, że na obecnym etapie nie można jednoznacznie ustalić skali i charakteru budynków wielorodzinnych. W przypadku tzw. małych domów mieszkalnych lub willi podmiejskich, posadowionych odrębnie, nałożenie takiego obowiązku nie byłoby zasadne. Zadaniem inwestora jest uwzględnienie w bilansie terenu i kosztach realizacji inwestycji niezbędnej liczby miejsc postojowych i wykorzystanie do tego celu np. części podziemnych budynków. Rozwiązanie takie jest możliwe, plan nie zakazuje budowy parkingów w podziemnych częściach budynków. Wprowadzenie zakazu balkonów, logii i tarasów na pierwszej kondygnacji nadziemnej nie ma obiektywnego uzasadnienia i jest zbyt daleko idącym ograniczeniem warunków realizacji inwestycji. Wyznaczenie dodatkowego ciągu pieszo-rowerowego o szerokości co najmniej 5 metrów i z udziałem zieleni urządzonej i drzew na przedłużeniu terenu 27.17KDW jest zbędne. Plan nie wyklucza realizacji na terenach MW dojeżdż i dojazdów (w tym ciągów pieszo-rowerowych), a w odległości zaledwie ok. 100 m od miejsca wskazanej lokalizacji ciągu pieszo-rowerowego znajduje się pas terenu ograniczony liniami zabudowy, który może swobodnie służyć do przeprowadzenia takiego ciągu. Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, że ustalenia planu dla terenów MW wprowadzają zakaz ogradzania posesji od strony ulic i terenów publicznych ogrodzeniami.

Ad 10. Uwaga nieuwzględniona.

Zastrzeżenie nie ma uzasadnienia merytorycznego. Oznaczona linia zabudowy nie dowodzi możliwości powstania jednego budynku o długości 250 m. Wielkość zabudowy ograniczana jest przez ustalenia zawarte w części tekstowej, w tym np. przez wskaźniki powierzchni zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej.

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona.

Zastrzeżenie nie ma uzasadnienia w ustaleniach projektu planu – podstawowym przeznaczeniem terenu RO są sady i ogrody przydomowe. Plan nie przewiduje zabudowy kubaturowej na tym terenie.

Ad 12. Uwaga nieuwzględniona.

Projekt planu przewiduje na terenach MW zakaz ogradzania posesji od strony ulic i terenów publicznych. Wprowadzanie do ustaleń planu miejscowego ograniczeń dla ruchu kołowego i ruchu pieszego czyli zasad organizacji ruchu jest nieuzasadnione i pozbawione podstaw prawnych. 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.

Ad 13. Uwaga nieuwzględniona.

Ustalenia projektu planu na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW przewidują lokalizację urządzeń towarzyszących, przez które należy rozumieć obiekty technicznego wyposażenia takie jak m.in. dojazdy i dojścia, parkingi i garaże itp. oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym. Oznacza to, że w bilansie terenów inwestycyjnych inwestor musi uwzględnić i przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych zarówno dla mieszkań jak i dla osób korzystających z obiektów usługowych. Parkingi przewidziane w projekcie planu na innych terenach związane są z obsługą terenów oświaty (7.1 i 7.2 UO) oraz terenu zieleni urządzonej (14.2ZP) położonego w sąsiedztwie terenu usług oświaty. W odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie ma potrzeby wyznaczania w planie odrębnego parkingu ponieważ budowa i utrzymanie takiego parkingu powinna pozostać z gestii inwestora realizującego zabudowę wielorodzinną lub usługową.

Ad 14. Uwaga nieuwzględniona.

Opracowywanie wstępnego studium wykonalności dla budowy linii kolejowej Dworzec Główny PKP – Wrocław Lotnisko nawet we wskazanym p terminie tj. do dnia 31 sierpnia 2011 r. nie przesądza o terminie i fakcie realizacji tej inwestycji. Biorąc pod uwagę realia związane z realizacją tak złożonego zadania nie ma podstaw do wiązania terminu uchwalenia planu miejscowego z wykonaniem wstępnego studium wykonalności.

Ad 15. Uwaga nieuwzględniona.

Wniosek o uchwalenie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór nie wcześniej niż po zakończeniu fazy tworzenia koncepcji i zaopiniowania projektów planów dla Skałki i Samotworu przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną jest nieuzasadniony. Aktualnie opracowywanych jest wiele planów miejscowych, w tym obejmujących tereny sąsiadujące ze sobą. Prace te są koordynowane na bieżąco przez Wydział Gospodarki Przestrzennej UMiG. Podstawowym dokumentem koordynującym planowanie przestrzenne na terenie gminy Katy Wrocławskie jest obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z którym uchwalane plany muszą być zgodne.

3. Wnoszący uwagę: Mirosław Stanisław, Durok 1, 55-010 Świąta Katarzyna.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 7/32, 7/33, obręb Kębłowice.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 5 U/M, 14.4ZP.
- 3) Treść uwagi:

W nawiązaniu do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór chciałbym wnieść następujące uwagi:

1. w par. 15 projektu: pkt 1.2 rozszerzyć przeznaczenie podstawowe terenu na: inne usługi nieuciążliwe, handel i rzemiosło, składy i magazyny, usługi medyczne, hodowla koni, produkcje rolniczą. Utrzymać w brzmieniu z MPZP z 1996 r. – produkcja nieuciążliwa. W związku z planowanym remontem obiektu i przeznaczeniem pod szeroko rozumianą działalność usługową – hotel, centrum spa, centrum skansenowe – usługi rzemieślnicze, drobna produkcja rzemieślnicza oraz handel min. zabytkowymi meblami, galerie obrazów itp. proponowany zakres jest zbyt wąski.
2. pkt 1.2 pozostawić w brzmieniu z 1996 r. – zabudowa mieszkaniowa.
3. pkt 3.3 zgodnie z decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków rozszerzyć pokrycie dachów dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru ceglatego lub łupkiem w odcieniu szarym.
4. dopuścić możliwość podziału i scalania nieruchomości zachowując dotychczasowe przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne dla wydzielanych działek. Ze względu na powierzchnię terenu oraz ilość budynków może zaistnieć potrzeba inwestowania w remont poszczególnych obiektów z udziałem funduszy obcych – wydzielenie pozwoli przyspieszyć remont obiektów.
5. zwiększyć teren 5 U/M – „teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej” zmniejszając jednocześnie obszar 14.4ZP – „zabytkowe założenie parkowe wpisane do rejestru” według załącznika 1 do niniejszego pisma, ze względu na fakt istnienia budynku gospodarczego (spichlerza) będącego częścią kompleksu.

4) Rozstrzygnięcie:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona.

Projekt planu przewiduje jako przeznaczenie podstawowe dla terenu 5 U/M: usługi o charakterze oświaty, kultury, administracji publicznej i gospodarczej, hotel, gastronomia oraz zabudowę mieszkaniową o charakterze rezydencji. Przeznaczeniem dopuszczalnym jest zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

Uzupełnienie zakresu usług o tak określonym charakterze o składy i magazyny, produkcję rolniczą oraz o produkcję nieuciążliwą może spowodować konflikty sąsiadujących funkcji w ramach jednego terenu. Przyjęty w projekcie charakter przeznaczenia przedmiotowego terenu zmierzał do wprowadzenia tu funkcji jednoznacznie nieuciążliwych i niekolidujących z funkcją zabudowy mieszkaniowej zarówno na terenie 5U/M jak i na sąsiadujących terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej. Taki zakres przeznaczenia terenu został

- uzgodniony z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wobec czego zmiana w tym zakresie wymaga ponownego uzgodnienia zmian wprowadzonych do projektu mpzp.
- Ad 2. Uwaga nieuwzględniona.
Przewidziana w projekcie planu funkcja zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencji ma na celu ograniczenie możliwości lokalizacji na terenie 5U/M osiedla zabudowy mieszkaniowej (np. w adaptowanych budynkach gospodarczych) co miało by niekorzystny wpływ na zachowanie wartości zabytkowych całego założenia pałacowo-parkowego. Zmiana ustaleń w tym zakresie wymaga ponownego uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- Ad 3. Uwaga nieuwzględniona.
Rodzaj i kolor pokrycia dachów budynków w granicach zabytkowego założenia wpisanego do rejestru zabytków nr 588/W decyzją z dn. 29.11.1985 został uzgodniony z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zmiana ustaleń w tym zakresie wymaga ponownego uzgodnienia z DWKZ.
- Ad 4. Uwaga nieuwzględniona.
Zakaz podziałów nieruchomości w granicach zabytkowego zespołu wpisanego do rejestru zabytków nr 588/W decyzją z dn. 29.11.1985 r. wprowadzony został na wniosek Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zmiana ustaleń w tym zakresie wymaga ponownego uzgodnienia z DWKZ.
- Ad 5. Uwaga nieuwzględniona.
Granice zabytkowego założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków nr 588/W decyzją z dn. 29.11.1985 r. (teren 14.4ZP) zostały określone na podstawie materiałów przekazanych przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i uzgodnione. Zmiana tego oznaczenia wymaga ponownego uzgodnienia z DWKZ.

Przewodniczący Rady Miejskiej

