*Projekt*

z dnia 6 maja 2013 r.
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR ...10...**
**RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia ..... 2013 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 (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późń. zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21), w związku z przepisem art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z uchwałą nr VIII/85/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór i uchwałą nr XXVI/247/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 października 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/85/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór i po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie" uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**§ 1.** 1. Uchwala 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.

**§ 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.** W planie nie określa się ze względu na brak występowania lub brak potrzeb:

1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granic obszarów rehabilitacji istniejacej 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;

urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

## Rozdział 2.
## Ustalenia ogólne

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

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę „B" ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz 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 lokalizacje 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 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 dachówka w odcieniach koloru ceglastego).

4. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków.

1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:

a) dom mieszkalny, *Kębłowice nr 10*,

b) dom mieszkalny, *Kębłowice nr 14*,

c) dom mieszkalny, *Kębłowice nr 16*.

2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;

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 $m^2$ 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.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych.

4. Kanalizacja sanitarna:

1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenach oznaczonych symbolami 1.1M, 1.2M, 1.3M, 1.4M oraz 3.4MW 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 i roztopowych z połaci 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 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 odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;

3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów;

7) w granicach terenów KS nie mniej niż 500 m$^2$,

8) w granicach terenów TI nie mniej niż 40 m$^2$,

9) w granicach pozostałych terenów nie mniej niż 4 m$^2$.

2. Minimalne szerokości frontów działek:

1) 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 mniejsze niż 22 m;

2) w granicach terenów 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN nie mniejsze niż 18 m;

3) w granicach terenów MN/U, MW, U, UO nie mniejsze niż 30 m;

4) w granicach terenów KS nie mniejsze niż 20 m;

5) w granicach terenów TI nie mniejsze niż 5 m;

6) w granicach pozostałych terenów nie mniej niż 2 m..

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80$^0$ do 120$^0$

4. Wydzielane w wyniku podziałów dojazdy 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.

**§ 11.** Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

## Rozdział 3.
## Ustalenia szczególowe

**§ 12.** 1.1M, 1.2M, 1.3M, 1.4M – tereny zabudowy mieszkaniowej.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa zagrodowa, wolnostojąca lub bliźniacza;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub bliźniacza.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) nieuciążliwe usługi (w tym agroturystyka);

3) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 40 % powierzchni całkowitej zabudowy;

4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

5) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

3) gabaryty i wysokość budynków: wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m, przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie nadziemne kondygnacje użytkowe;

2) spadki połaci dachowych: od 35° do 45°;

3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w tym:

a) na terenach 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego,

b) na terenach 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN w odcieniach koloru ceglastego.

4) gabaryty i wysokość budynków:

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, lecz nie więcej niż 3 nadziemne kondygnacje użytkowe; 3 kondygnacja użytkowa wyłącznie w poddaszu;

b) na terenach 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN maksymalnie 10 m, 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;

6) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nie mniejszych niż:

a) 1000 m² 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, wyłącznie w zabudowie wolnostojącej.

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

- 700 m² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- 450 m² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

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

1) teren 2.28 MN położony jest w konserwatorskiej strefie „E" ochrony ekspozycji zabytkowego układu urbanistycznego wsi Kębłowice - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

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

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 – 10 m od 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.

e) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.

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:

a) w zabudowie wolnostojącej nie więcej niż 0,35,

b) w zabudowie bliźniaczej nie więcej niż 0,45.

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

**§ 14.** 3.1MW, 3.2MW, 3.3MW, 3.4MW, 3.5MW, 3.6MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub bliźniacza;

3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe;

2) spadki połaci dachowych od 35° do 45°;

3) 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;

7) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych jednorodzinnych z usługami lub usługowych na działkach nie mniejszych niż 1500 m$^2$.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną 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,

c) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.

2) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 0,45;

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

**§ 16.** 5.1U, 5.2U – tereny zabudowy usługowej.

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

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) zabudowa mieszkaniowa dla właściciela obiektu;

3) zieleń urządzona;

4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

5) 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°;

2) zieleń urządzona;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

4) 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) gabaryty i wysokość budynków: wysokość budynków nie może przekroczyć 5 m., przy czym dopuszcza się budynki z jedną kondygnacją nadziemną.

**§ 19.** 8 E– teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z urządzeniami towarzyszącymi.

**§ 20.** 9.1G, 9.2G – tereny infrastruktury technicznej - stacja redukcyjno-pomiarowa gazu. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z urządzeniami towarzyszącymi.

**§ 21.** 10.1TI, 10.2TI, 10.3TI, 10.4TI – tereny infrastruktury technicznej.

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, parkingi.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty infrastruktury technicznej i komunalnej.

**§ 22.** 11.1ZU, 11.2ZU, 11.3ZU, 11.4ZU, 11.5ZU – tereny zieleni urządzonej.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, niska, z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) drogi wewnętrzne, parkingi naziemne.

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

**§ 23.** 12.1ZP, 12.2ZP, 12.3ZP – tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zieleń urządzona; z urządzeniami towarzyszącymi;

2) plenerowe urządzenia sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) drogi wewnętrzne, parkingi.

**§ 24.** 13.1ZL, 13.2ZL — tereny lasów i zadrzewień.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 25.** 14.1R, 14.2R, 14.3R, 14.4R, 14.5R, 14.6R, 14.7R, 14.8R, 14.9R, 14.10R, 14.11R, 14.12R, 14.13R, 14.14R, 14.15R, 14.16R, 14.17R - tereny rolne.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) w granicach terenów 14.1R, 14.2R, 14.3R, 14.4R, 14.5R, 14.6R, 14.7R, 14.8R, 14.9R, 14.10R, 14.11R, 14.12R, 14.13R, 14.14R - użytki rolne z zakazem zabudowy kubaturowej;

1) nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia;

2) gabaryty i wysokość budynków: wysokość budynków nie może przekraczać 12 m., przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie nadziemne kondygnacje użytkowe.;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy– nie więcej niż 0,6;

4) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 20 % powierzchni terenu.

**§ 27.** 16.1WS, 16.2WS, 16.3WS, 16.4WS, 16.5WS, 16.6WS, 16.7WS, 16.8WS, 16.9WS – wody powierzchniowe, w tym: 16.1WS, 16.2WS, 16.3WS, 16.4WS, 16.5WS, 16.6WS, 16.7WS, 16.9WS – rowy melioracyjne 16.8WS – zbiornik wodny Przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się korektę przebiegu lub przebudowę rowów melioracyjnych.

**§ 28.** 17 KDZ 1/2 - teren drogi publicznej klasy zbiorczej, w ciągu *drogi wojewódzkiej nr 362.*

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

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

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

1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony);

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.

**§ 29.** 18 KDZ 1/2 (2/2) - teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

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

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

1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony);

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.

**§ 30.** 19 KDL 1/2 - teren drogi publicznej klasy lokalnej, w ciągu *drogi powiatowej nr 2021D.*

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

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

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

1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony);

2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: w obecnych granicach geodezyjnych tj. od 9 m do 17 m, z lokalnymi przewężeniami (zgodnie z rysunkiem planu):

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

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

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

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

**§ 35.** 24.1KDW, 24.2KDW, 24.3KDW, 24.4KDW, 24.5KDW, 24.6KDW, 24.7KDW, 24.8KDW, 24.9KDW, 24.10KDW, 24.11KDW, 24.12KDW, 24.13KDW, 24.14KDW, 24.15KDW, 24.16KDW, 24.17KDW - drogi wewnętrzne.

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 szerokość w liniach rozgraniczających:

1) droga wewnętrzna nr 24.1KDW = 12 m (zgodnie z rysunkiem planu);

2) drogi wewnętrzne nr 24.2KDW, 24.3KDW, 24.4KDW, 24.5KDW, 24.6KDW, 24.7KDW, 24.8KDW, 24.9KDW, 24.10KDW, 24.11KDW, 24.12KDW, 24.13KDW, 24.14KDW, 24.15KDW, 24.16KDW, 24.17KDW = 10 m (zgodnie z rysunkiem planu).

**§ 36.** 25.1KWX, 25.2KWX, 25.3KWX, 25.4KWX, 25.5KWX, 25.6KWX – wewnętrzne ciągi pieszo-rowerowe.

1. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) 25.1 KWX = 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);

2) 25.2KWX, 25.3KWX, 25.4KWX, 25.5KWX = 5 m (zgodnie z rysunkiem planu).

**§ 37.** 26.1KDg, 26.2KDg, 26.3KDg, 26.4KDg, 26.5KDg – drogi gospodarcze transportu rolnego.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna z urządzeniami towarzyszącymi

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

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

## Rozdział 4.
## Ustalenia końcowe.

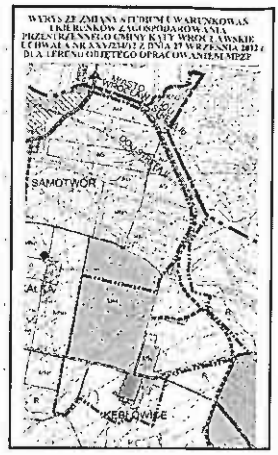
**§ 38.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

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

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KĘBŁOWICE, KRZEPTÓW I SAMOTWÓR

## RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000




LEGENDA:

RYSUNEK PLANU

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

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór 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 dróg gminnych, sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

*Przewodnicząca Rady Miejskiej*

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 podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami).

*Przewodnicząca Rady Miejskiej*

Uzasadnienie
do uchwały nr .....
Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich
z dnia .....

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 wielorodzinej 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 (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647, z późniejszymi zmianami).
5. W ramach procedury sporządania 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 w dniach od 14 sty cznia do 5 lutego 2013 r. oraz do dnia 19 lutego 2013 r.nie złożono na piśmie żadnych uwag.
7. Realizacja planu związana będzie z budową dróg gminnych oraz budową sieci wodociągowej i docelowo kanalizacji sanitarnej – są to inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
8. Zapisane w planie ustalenia zgodne są ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie".

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór przedstawiam do uchwalenia.