



- Temat:** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów, w rejonie ulicy Wiśniowej
- Zamawiający:** Gmina Kąty Wrocławskie
- Wykonawca:** Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli „TEREN” Sp. z o.o. 90-448 Łódź ul. Żwirki 1 C lok. 3
- Autor planu:** mgr inż. arch. Ewa Krakowska
- uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90
- członek byłej Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Warszawie – WA-095

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów, w rejonie ulicy Wiśniowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948 oraz z 2017 r. poz. 730) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XVIII/256/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów, w rejonie ulicy Wiśniowej oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów, w rejonie ulicy Wiśniowej, zwany dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, na których musi być usytuowane minimum 60% długości frontowej ściany zabudowy; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone przeznaczenie wydzielone liniami rozgraniczającymi, które powinno przeważać na danym terenie;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynku w poziomie terenu;

- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.

§ 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, krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granice, sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) terenów górniczych;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) fragment strefy ochrony konserwatorskiej „OW”;
- 6) szpaler zieleni wysokiej;
- 7) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące formy przeznaczenia oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) **UO** – teren zabudowy usług oświaty;
- 2) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **WS** – tereny rowów melioracyjnych;

- 5) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 6) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 7) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 8) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 9) **KDPJ** – tereny ciągów pieszo-jezdných.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym planem

§ 6. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) w terenie MN na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
 - 700 m² – w zabudowie wolnostojącej,
 - 450 m² – w zabudowie bliźniaczej,
 - 250 m² – w zabudowie szeregowej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) realizację elewacji z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”,
 - b) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o formach architektonicznych, wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;
- 3) możliwość realizacji ogrodzeń na granicy z terenami dróg:
 - a) ogrodzenia przynajmniej w 2/3 wysokości ażurowe, o prześwicie wynoszącym co najmniej 40% powierzchni ogrodzenia,
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8 m, za wyjątkiem usytuowanych od strony 27.KDPJ, 28.KDPJ, 29.KDPJ,
 - c) w terenach 7.MN i 8.MN zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,5 m;
 - d) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 20 m n.p.t. oraz obiektów o wysokości powyżej 25 m n.p.t.;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej jak określono w § 22, § 23, § 24, § 25, § 27;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej – dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych odpowiednio:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem UO – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem MU – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem MN – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 4) w zakresie melioracji:
 - a) zachowanie rowów melioracji wodnych szczegółowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z obowiązkiem zachowania pasa terenu o szerokości 3 m, wolnego od zabudowy,
 - b) w przypadku wystąpienia niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie dziedzictwa kulturowego ustala się:

- 1) ochronę oddziaływania stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych pod numerem 6/66/80-27AZP, osada ludności kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu, osada ludności kultury amfor kulistych z okresu neolitu, osada ludności kultury ceramiki sznurowej z okresu neolitu, osada ludności kultury łużyckiej z IV-V okresu epoki brązu, osada z okresu wczesnego średniowiecza (XII w.), osada ludności kultury unietyckiej z wczesnej epoki brązu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej „OW” w zasięgu której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, z koniecznością przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny oznaczone symbolami 1.UO, 16.KDL, 17.KDL, 18.KDD, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW, 23.KDW, 24.KDW, 25.KDPJ, 26.KDPJ, 27.KDPJ.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury;
- 2) zakaz lokalizowania reklam i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają: drogi klasy lokalnej (16.KDL, 17.KDL), droga dojazdowa (18.KDD) oraz drogi wewnętrzne.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) każdej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 2) jeżeli działka sąsiaduje z więcej niż jedną drogą to dostęp do niej należy zapewnić z drogi o niższej klasie.

3. Dla dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

- 1) 16.KDL – ulica istniejąca, szerokość w liniach rozgraniczających 23 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 17.KDL – ulica projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania oraz w południowym fragmencie zgodnie z rysunkiem planu, możliwość lokalizowania miejsc postojowych dla obsługi terenu 1.UO;

- 3) 18.KDD – ulica projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu, możliwość lokalizowania miejsc postojowych dla obsługi terenu 1.UO.

4. W ramach zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 3 ustala się dodatkowo:

- 1) realizację chodników co najmniej jednostronnie;
- 2) możliwość realizacji ścieżek rowerowych, szpalerów zieleni wysokiej;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

5. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, analogicznie do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 11. Dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym, ciągu pieszo-rowerowego oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

- 1) 19.KDW i 20.KDW – ulice projektowane, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zakończone placami do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 21.KDW i 22.KDW – ulice projektowane, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 23.KDW i 24.KDW – ulice projektowane, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu
- 4) od 25.KDPJ do 27.KDPJ – istniejący ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zapewnienie połączenia infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów odpowiadającym parametrom układu zewnętrznego.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych.

§ 14. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) możliwość stosowania indywidualnych form gromadzenia i oczyszczania ścieków.

§ 15. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub innych urządzeń hydrotechnicznych;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie wód opadowych według przepisów odrębnych.

§ 16. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

§ 17. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;
- 2) prowadzenie nowych linii średniego i niskiego napięcia, jako linii kablowych;
- 3) możliwość prowadzenia sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i innych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) zakaz lokalizacji zbiorników gazu.

§ 20. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 21. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu minimalnej szerokości frontu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej: 18 m,
 - bliźniaczej: 12 m,
 - szeregowej: 8 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: 20 m;
- 3) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu minimalnej powierzchni działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej: 700 m²,
 - bliźniaczej: 450 m²,
 - szeregowej: 250 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: 1500 m².

2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.UO** ustala się przeznaczenie terenu: jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług oświaty.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1,
 - b) maksymalny: 1,5.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowa usługowa nieprzekraczająca 20 m,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m;
- 2) dachy:
 - a) dla zabudowy usługowej: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 35°, oraz o formach niestandardowych,
 - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 35°.

4. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych analogicznie jak wskazano w § 21 ust. 1 pkt. 3 lit. b.

5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, ustala się: co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej zlokalizowane w terenie z zastrzeżeniem § 10 ust. 1 pkt. 3.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.MU** ustala się przeznaczenie terenu: jako przeznaczenie podstawowe – równoważnie: teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,2,
 - b) maksymalny: 1,0.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 12 m,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m;
- 2) dachy: dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°.

4. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych analogicznie jak wskazano w § 21 ust. 1 pkt. 3 lit. a i b.

5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, ustala się: co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i usługowy.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **3.MN** do **6.MN** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – usługi.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) 35% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1,
 - b) maksymalny:
 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej: 0,9,
 - dla zabudowy szeregowej: 1,0.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i bliźniacza nieprzekraczająca 10 m,
 - b) zabudowa mieszkaniowa szeregowa nieprzekraczająca 12 m
 - c) zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m;
- 2) dachy: dla zabudowy mieszkaniowej, garażowej i gospodarczej: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°.

4. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych analogicznie jak wskazano w § 21 ust. 1 pkt. 3 lit. a.

5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, ustala się: co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i usługowy.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **7.MN** do **9.MN** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – usługi.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1,
 - b) maksymalny: 0,9.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowa mieszkaniowa nieprzekraczająca 10 m,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m;
- 2) dachy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, garażowej i gospodarczej: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej: dachy o symetrycznym nachyleniu połaci, z możliwością wykonania naczółków, połaci mansardowych oraz stosowania okien połaciowych.

4. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych analogicznie jak wskazano w § 21 ust. 1 pkt. 3 lit. a.

5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, ustala się: co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i usługowy.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **10.WS** i **11.WS** ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny rowów melioracyjnych;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i budowle służące gospodarce wodnej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość wykorzystywania rowów jako odbiorniki wód opadowych;
- 2) możliwość przebudowy, modernizacji i przekrycia.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami od **12.ZN** do **15.ZN** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – dojazdy w celach konserwacji rowów melioracyjnych.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 28. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 20 % dla terenów oznaczonych symbolami MN i MU;
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

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

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów,
w rejonie ulicy Wiśniowej

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów, w rejonie ulicy Wiśniowej i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, odnosząc się do gospodarowania wodami, ze względu na występowanie rowów melioracji wodnych szczegółowych. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących terenów leśnych, rolnych i terenów łąk, gdyż na obszarze opracowania takie przeznaczenie terenu nie występuje. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas II-III, położone w granicach działek 101/3 i 101/4 wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał stosowną Decyzję z dnia 2 czerwca 2017 r. i wyraził zgodę.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie. W § 8 uchwały określone zostały zasady ochrony dziedzictwa kulturowego dla stanowiska archeologicznego, znajdującego się poza obszarem objętym planem oraz strefy ochrony konserwatorskiej „OW”.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w § 6 pkt 5 oraz § 7 pkt 3 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 28 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 20 % dla terenów oznaczonych symbolami MN i MU oraz 0,01% dla pozostałych terenów.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

8) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu określa wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych, do których zalicza się ogólnodostępne tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdných.

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, energię elektryczną, ciepłą, gaz i telekomunikacji.

10) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 4 listopada 2016 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej celem zaopiniowania projektu planu.

Następnie projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami i instytucjami zewnętrznymi.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

11) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 13 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

12) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Wszystkie nieruchomości objęte planem stanowią własność prywatną. Projekt planu uwzględnia zarówno zapisy studium jak i zamierzenia gminy.

13) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Na obszarze objętym niniejszą procedurą planistyczną obowiązują dwa plany miejscowe. Pierwszy to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXIX/233/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 17, poz. 164 z dnia 30 grudnia 1996 r. Plan ten stanowi największą część zmienianego obszaru. W zmienianej części największe tereny przeznaczone są w tym planie na tereny rolne z zakazem zabudowy. Ponadto, w zmienianej części, plan wskazuje tereny zainwestowania wiejskiego, tereny produkcyjne, tereny różnej zieleni, w tym zieleni leśnej, oraz elementy infrastruktury drogowej. Drugi to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XLVIII/342/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 marca 2002 r. opublikowaną w Dzienniku Województwa Dolnośląskiego Nr 101 z dnia 23 maja 2002 r. poz. 1584. Plan ten w zmienianej części wskazuje tereny mieszkaniowe jednorodzinne, zieleni izolacyjną.

Głównym założeniem planu jest umożliwienie wprowadzenia w sąsiedztwie w sąsiedztwie ul. Wiśniowej terenów oświaty wraz z niezbędnym zapleczem. Planuje się, że zmiana pozostałej części tego terenu powinna zmierzać do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej. Ponadto planuje się także przeprowadzenie połączenia drogowego terenu wskazanego obecnie pod zabudowę mieszkaniową do ul. Wiśniowej. Pozwoli to na wyprowadzenie ruchu kołowego bezpośrednio do tej ulicy, z pominięciem przejazdu przez drogi osiedlowe w Krzeptowie (kierunek ul. Główna) i Smolcu (kierunek ul. Chłopska).

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W oparciu o art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kąty Wrocławskie.

Analizie poddano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta i gminy, a także złożone wnioski w sprawie zmiany planu miejscowego.

Stosownie do zapisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzona Analiza przedstawiona została Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Zgodnie z przedłożoną Analizą – stwierdzono, że:

- za aktualne uznaje się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie,
- za wymagające aktualizacji uznaje się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazane w załączniku nr 1 do uchwały (38 planów).

Po zapoznaniu się z przedłożoną przez Burmistrza „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła Uchwałę Nr XLVIII/503/14 z dnia 25 września 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie.

Niniejsza zmiana fragmentu obowiązującego planu miejscowego wynika z zaistniałych potrzeb i interesu gminy i podjęta została przez Radę Miejską Uchwałą Nr XVIII/256/16 z dnia 24 maja 2016 r.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale Rady Miejskiej. Uchwalenie planu będzie związane z wydatkami na komunikację i infrastrukturę techniczną.