



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 listopada 2022 r.

Poz. 5427

UCHWAŁA NR LVII/742/22 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów, dla terenów w rejonie ulic Dębowej, Jarzębinowej i Głównej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXX/401/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów, dla terenów w rejonie ulic Dębowej, Jarzębinowej i Głównej oraz po stwierdzeniu, że treść niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów, dla terenów w rejonie ulic Dębowej, Jarzębinowej i Głównej, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

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

§ 2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granic terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 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;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 5) zasięg strefy K ochrony krajobrazowej dawnego cmentarza ewangelickiego;
- 6) zasięg strefy OW obserwacji archeologicznej.

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

§ 4. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających- należy przez to rozumieć linie, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to 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 i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi wyłącznie uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.

§ 5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w liniach rozgraniczających tereny;
 - a) drogi publicznej- lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL,
 - b) dróg publicznych- dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD,
 - c) ciągów pieszo- jezdnych, publicznych, oznaczonych symbolami: 1KDpj, 2KDpj, 3KDpj;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo- usługowych.

§ 6. 1. Teren 1ZP leży w całości w granicach strefy K ochrony krajobrazowej dawnego cmentarza ewangelickiego, w granicach której:

- 1) należy zachować założenie jako teren zielony, z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się ogrodzenie cmentarza w sposób trwały w terenie (mur, ogrodzenie metalowe, żywopłot);
- 3) należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym obiekty sepulkralne (kaplica), historyczne nagrobki, zielen;
- 4) nowe inwestycje dopuszcza się wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej form zagospodarowania terenu, przy zachowaniu wymogu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji poszczególnych elementów założenia oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem założenia.

2. W obszarze objętym planem usytuowane jest stanowisko archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych pod nr 1/1/80-27 AZP (osada z okresu wczesnego średniowiecza, osada ludności kultury łużyckiej z II okresu epoki brązu i okresu halsztackiego, ślad osadnictwa z okresu neolitu). Dla prowadzonych w obrębie stanowiska inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obszar objęty planem leży w całości w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej. Dla prowadzonych w obrębie strefy inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obowiązuje nakaz zachowania historycznej alei lipowej ujętej w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, położonej w granicach terenu 1KDL.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 1000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 90°;
- 3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych do poszerzenia pasów drogowych oraz terenów infrastruktury technicznej;
- 4) ustalenia wymienione w pkt 1, 2, 3 nie mają zastosowania dla terenów rolniczych, dróg i infrastruktury technicznej.

§ 8. Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu strefy ograniczeń wysokości obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska Strachowice, w zasięgu strefy ustala się:

- 1) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 20 m. n. p. t., (rzędnej terenu) ograniczenie to obejmuje także umieszczone na nich urządzenia;
- 2) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:
 - a) drogi publicznej- lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL,
 - b) dróg publicznych- dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD,
 - c) ciągów pieszo- jezdnych, publicznych, oznaczonych symbolami: 1KDpj, 2KDpj, 3KDpj,
 - d) drogi transportu rolnego, oznaczonej symbolem 1KDr;
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielania dojazdów jako dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 m, w przypadku wydzielania dróg nieprzelotowych, obowiązuje realizacja placu do zawracania o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.

§ 10. 1. Ustala się nakaz zapewnienia **miejsc postojowych** w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:

- 1) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) **dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40,0 m² powierzchni użytkowej budynku;**
- 3) **dla budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100,0 m² powierzchni całkowitej budynku produkcyjnego.**

2. Dopuszcza się lokalizację **miejsc postojowych** w formie garaży i stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej.

3. W obszarze objętym planem liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 11. 1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących odcinków oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym;

- 2) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w sytuacji braku możliwości spełnienia tego warunku, dopuszcza się realizację odcinków sieci na terenach przyległych.
 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę użytkową z sieci wodociągowej;
 - 2) zakaz budowy indywidualnych ujęć wody pitnej.
 3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - 1) budowę sieci kanalizacyjnych z włączeniem do systemów kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych odbiorników ścieków bytowo- gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) dla terenów zabudowy- nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) do gruntu w granicach działki budowlanej lub innych odbiorników wód opadowych i roztopowych,
 - b) do kanalizacji deszczowej.
 - 2) dla terenów komunikacji drogowej- nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastosowaniem urządzeń podczyszczających lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych.
 5. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 3) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 4) dopuszcza się montaż urządzeń wytwarzających energię z odnawianych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń tego typu wykorzystujących siłę wiatru;
 - 5) w pasach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokości 7,0 m (po 3,50 m w każdą ze stron od osi linii), obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, dopuszcza się przebudowę lub skablowanie linii- w takim przypadku wymienione ograniczenia nie obowiązują.
 6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń dystrybucyjnej sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz do celów grzewczych.
 7. W zakresie sieci i urządzeń telekomunikacji ustala się ich utrzymanie oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację. Dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.
 8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.
 10. W zakresie melioracji dopuszcza się: poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. 1. W obszarze objętym planem zlokalizowane są odcinki:

- 1) gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia gwA200c;
- 2) gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia gwA300c;
2. W zasięgu stref kontrolowanych wymienionych w ust. 1:

- 1) operator gazociągu uprawniony jest do zapobiegania wszelkiej działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągu w celu bieżącej obsługi, napraw lub przebudowy oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej;
- 3) dopuszcza się wykonywanie przejazdów i przejść przez teren strefy kontrolowanej gazociągu w celu obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem;
- 4) wprowadza się zakaz nasadzania drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3 m od osi gazociągu;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, remonty oraz zmianę parametrów technicznych gazociągów.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej i łączności, służących realizacji celów publicznych, w szczególności: wodociągów, kanalizacji, gazownictwa, elektroenergetyki, telekomunikacji.

§ 14. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 20% dla terenów oznaczonych symbolami: M, MN, U;
- 2) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1M, 2M, 3M, 4M ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków usługowych,
 - c) usług oświaty,
 - d) usług publicznych;
- 3) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) budynków i obiektów gospodarczych,
 - b) budynków produkcyjnych i magazynowych,
 - c) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zieleni urządzonej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji usług w formie: wbudowanej, wolno stojącej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów zabudowy produkcyjnej i magazynowo- składowej,
 - d) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków,

- e) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje zastosowanie materiałów pokrycia dachowego i elewacji jak w budynku poddawanych wymienionym pracom budowlanym, wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - f) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,
 - g) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) teren 1M- z dróg publicznych: 1KDL, 2KDD, 4KDD,
 - b) teren 2M- z dróg publicznych: 1KDL, 2KDD, ciągu pieszo- jezdnego 2KDpj,
 - c) teren 3M- z drogi publicznej: 1KDL, ciągu pieszo- jezdnego, publicznego 2KDpj,
 - d) teren 4M- z ciągu pieszo- jezdnego, publicznego 3KDpj;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów mieszkaniowo- usługowych,
 - b) zakazuję się lokalizacji działalności takich jak: tartaki, zakłady kamieniarskie, punkty skupu i przetwarzania odpadów;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.60,
 - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych: 10,0 m,
 - budynków gospodarczych, zabudowy produkcyjnej i magazynowo- składowej: 12,0 m,
 - garaży: 4,0 m,
 - innych obiektów budowlanych (silosy i inne obiekty związane z prowadzoną działalnością rolniczą lub gospodarczą): 12,0 m,
 - e) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie: od 12° do 45°.
- § 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zieleni urządzonej;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie wolno stojącej,
 - b) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,

- c) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
 - d) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) teren 1MN- z dróg publicznych 2KDD, 4KDD, ciągu pieszo - jezdnego, publicznego 3KDpj, dopuszcza się możliwość obsługi części terenu z ciągu pieszo - jezdnego, publicznego 1KDpj za pośrednictwem mostów (przepustów) nad terenem 2WS,
 - b) 2MN- z drogi publicznej 2KDD, ciągu pieszo - jezdnego, publicznego 2KDpj,
 - c) teren 3MN- z drogi publicznej 2KDD, ciągu pieszo - jezdnego, publicznego 2KDpj,
 - d) teren 4MN- z dróg publicznych 2KDD, 4KDD, ciągu pieszo - jezdnego, publicznego 3KDpj,
 - e) tereny 5MN, 6MN- z ciągu pieszo- jezdnego, publicznego 1KDpj;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.40,
 - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.02,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie: wolno stojącej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10,0 m,
 - budynków gospodarczych, garaży: 4,0 m.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) w granicach terenu dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zieleni urządzonej;
- 3) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych: 1KDL, 3KDD, z dróg przyległych do obszaru objętego planem;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.60,
 - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,

e) nie ustala się wymagań w zakresie form, nachylenia dachów oraz rodzajów ich pokrycia.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 4KDD, drogi transportu rolnego 1Kdr;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację zabudowy *zagrodowej* związanej z produkcją i przetwórstwem rolno- spożywczym, z ograniczeniem hodowli zwierząt do 4 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.60,
 - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - budynków gospodarczych: 12,0 m,
 - garaży: 4,0 m,
 - innych obiektów budowlanych (silosy i inne obiekty związane z prowadzoną działalnością rolniczą lub gospodarczą): 12,0 m,
- e) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie: od 12° do 45°.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczaniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków gospodarczych,
 - c) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego dla działek o powierzchni mniejszej niż 1500 m² wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
 - c) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami mieszkalnymi: 8,0 m;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 4KDD;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.60,

- b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - budynków gospodarczych: 12,0 m,
 - garaży: 4,0 m,
 - innych obiektów budowlanych (silosy i inne obiekty związane z prowadzoną działalnością rolniczą lub gospodarczą): 12,0 m,
- e) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie: od 12° do 45°.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej (dawny cmentarz ewangelicki);
- 2) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 4KDD;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nakaz ochrony zabytkowego cmentarza ewangelickiego zgodnie z par. 6 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych 1KDD.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej- dojazdowej 3KDD,
 - b) zakaz zabudowy.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zakaz wykonywania robót i czynności, mogących utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód;
- 3) dopuszcza się budowę kładek, przepustów dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej przyległych terenów.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna- lokalna (odcinek drogi powiatowej nr 2021D);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu, w granicach władania zarządcy;
- 3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi: obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne- dojazdowe;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) teren 1KDD (część pasa drogowego przyległej drogi dojazdowej)- od 6,1 do 7,3 m,
- b) teren 2KDD- 10,0 m,
- c) teren 3KDD- 15,0 m,
- d) teren 4KDD- od 10,0 do 13,7 m;

3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi: obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia,
- b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDpj, 2KDpj ustala się:

1) przeznaczenie terenu: ciągi pieszo- jezdne, publiczne;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) teren 1KDpj- od 4,0 do 14,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- b) teren 2KDpj- od 5,0 m;

3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi: obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia,
- b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDr ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga transportu rolnego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m;

3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi: obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia,
- b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1IT, 2IT ustala się:

1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) obsługa komunikacyjna:

- a) teren 1IT- z drogi publicznej- dojazdowej 2KDD,
- b) teren 2IT- z ciągu pieszo- jezdnego, publicznego 2KDpj.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

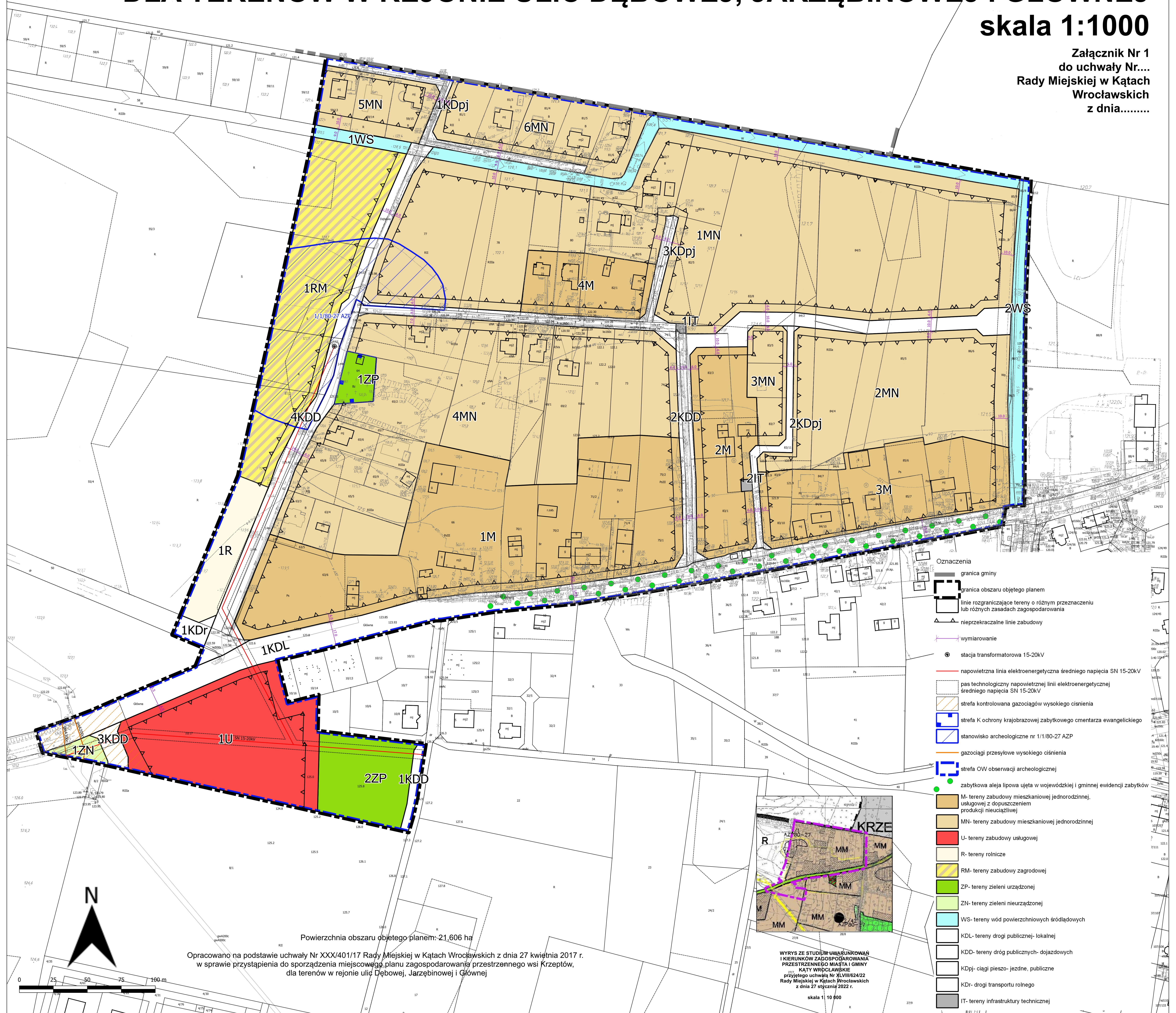
§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Anna Skórczak

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KRZEPTÓW,
DLA TERENÓW W REJONIE ULIC DĘBOWEJ, JARZĘBINOWEJ I GŁÓWNEJ**
skala 1:1000

**Załącznik Nr 1
do uchwały Nr....
Rady Miejskiej w Kątach
Wrocławskich
z dnia.....**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/742/22
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 27 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Przyjmuje się następujące rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów, dla terenów w rejonie ulic Dębowej, Jarzębinowej i Głównej, wynikające z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503):

§ 1. Nie uwzględnia się następujących uwag, złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29 listopada do 20 grudnia 2021 r.:

- 1) z dnia 2021-12-08 w sprawie zmiany zapisu par. 16 pkt 3 lit. a, aby dopuścić zabudowę w formie wolno stojącej i bliźniaczej (uzasadnienie: zbyt małe powierzchnie działek dla zabudowy bliźniaczej);
- 2) z dnia 2021-12-10 w sprawie:
 - a) dodania definicji sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej (uzasadnienie:),
 - b) dodania zapisu: należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu (uzasadnienie: ustalenia planu dopuszczają lokalizację infrastruktury technicznej w opisanym zakresie),
 - c) dodania zapisu: wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym (uzasadnienie: ustalenia planu dopuszczają lokalizację infrastruktury technicznej w opisanym zakresie),
 - d) dodania zapisu: dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych (uzasadnienie: ustalenia planu dopuszczają lokalizację infrastruktury technicznej w opisanym zakresie),
 - e) dodania zapisu: umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem podanych parametrów technicznych sieci (uzasadnienie: ustalenia planu dopuszczają lokalizację infrastruktury technicznej w opisanym zakresie),
 - f) dodania zapisu: wyznacza się tereny dla potrzeb lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia/ wyprowadzania do/ z stacji linii elektroenergetycznych (uzasadnienie: ustalenia planu dopuszczają lokalizację infrastruktury technicznej w opisanym zakresie),
 - g) dodania zapisu: planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nN będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne, wolno stojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczanie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej (uzasadnienie: ustalenia planu dopuszczają lokalizację infrastruktury technicznej w opisanym zakresie),
 - h) dodania zapisu: dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzania do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi (uzasadnienie: ustalenia planu dopuszczają lokalizację infrastruktury technicznej w opisanym zakresie),
 - i) dodania zapisu: dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzania do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi (uzasadnienie: ustalenia planu dopuszczają lokalizację infrastruktury technicznej w opisanym zakresie);

- 3) z dnia 2022-01-03 w sprawie wyznaczenia dla terenów minimalnej wartości działek budowlanych zgodnie ze studium na 700 m² (uzasadnienie: wprowadzenie proponowanego zapisu w istotny sposób obniży możliwości zagospodarowania nieruchomości określone w obowiązującym mpzp, co może spowodować spadek wartości nieruchomości):

§ 2. Nie uwzględnia się następujących uwag, złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 1 kwietnia do 22 kwietnia 2022 r.:

- 1) z dnia 29-04-2022 w sprawie sprzeciwu wobec przeznaczeniu w planie części działki pod drogę (uzasadnienie: tereny niezbędne do modernizacji ul. Jagodowej i realizacji dróg dojazdowych obsługujących przyległe nieruchomości);
- 3) z dnia 07-05-2022 w sprawie zmiany południowej granicy drogi w obrębie działki (uzasadnienie: proponowany układ komunikacyjny spełnia kryteria obsługi komunikacyjnej i zabezpieczenia infrastrukturalnego terenów planowanych do zainwestowania);
- 3) z dnia 09-05-2022 w sprawie przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 4 m od zachodniej granicy działki (uzasadnienie: zabezpieczenie prawidłowego odpływu wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych do zainwestowania);
- 4) z dnia 09-05-2022 w sprawie zmiany przeznaczenia działki z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zieleń parkową/ rekreacyjną (uwaga dotyczy działki, której składający uwagę nie jest właścicielem, przeznaczenie z mpzp jest zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy).

§ 3. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22 sierpnia 2022 r. do 12 września 2022 r. nie wpłynęły uwagi, w związku z tym nie przyjmuje się rozstrzygnięcia w sprawie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/742/22
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 27 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów, dla terenów w rejonie ulic Dębowej, Jarzębinowej i Głównej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- 1) budowa dróg,
- 2) budowa infrastruktury technicznej.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/742/22

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 27 października 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę