

Projekt

z dnia 31 marca 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 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. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała 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 przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających tereny;
 - a) drogi publicznej- lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL,
 - b) dróg publicznych- dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD,
 - 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, zieleni;
- 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, 5KDD;
- 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 parkingowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:

- 1) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce na 4 zatrudnionych w obiektach usługowych lub produkcyjnych.

2. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych 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, zagrodowej, usługowej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: nieuciążliwa zabudowa produkcyjna i magazynowo - składowa;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji usług w formie: wbudowanej, wolnostojącej,
 - 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;
- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1M- z dróg publicznych: 1KDL, 2KDD, 5KDD;
 - 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;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów mieszkaniowo- usługowych,
 - b) zakazują się lokalizacji działalności takich jak: tartaki, zakłady kamieniarskie, punkty skupu i przetwarzania odpadów;
- 8) 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 wolnostojącej,
 - b) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m², parametr ten nie ma zastosowania dla działek o mniejszej powierzchni, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
 - c) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1MN- z dróg publicznych 2KDD, 5KDD, 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, 5KDD, 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: wolnostojącej: 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 5KDD, 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,**
 - a) **budynków gospodarczych,**

- b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zieleni urządzonej;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 5KDD;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) 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 5KDD,
- 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, 4KDD.

§ 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, 5KDD 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 (część pasa drogowego przyległej drogi dojazdowej)- 4,0 m,
 - e) teren 5KDD- 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.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038).

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały 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.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy położonej w obszarze objętym planem oraz w jego otoczeniu. Przeważającymi typami przeznaczenia terenu jest zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna, której intensywność dostosowano do lokalnych warunków.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla strefy K ochrony krajobrazowej zabytkowego cmentarza ewangelickiego oraz strefy "OW" obserwacji archeologicznej. W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie określono nakaz zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych terenów elementarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych. W zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości.

Obszar objęty opracowaniem o łącznej powierzchni 21,606 ha leży w granicach Krzeptów, w północno-wschodniej części gminy. Granica administracyjna gminy przebiega wzdłuż północnej części obszaru opracowania. Są to głównie tereny zabudowane o wiejskim charakterze, zastępowane stopniowo przede wszystkim zabudową mieszkaniową, tereny rolne i elementy komunikacji. To w większości ostatnia zabudowana część wsi objęta planem z 1996 r., tj. 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 przeznacza zmienianą część na tereny zainwestowania wiejskiego, elementy układu komunikacyjnego, tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej. Drugi plan (zmiana planu) to uchwalony uchwałą Nr XXXVII/389/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 października 2013 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego poz. 5952 z dnia 26 listopada 2013 r. We fragmencie tego planu będzie się dążyć do wskazania elementów obsługi komunikacyjnej powstającego w sąsiedztwie wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego.

Wieloletni Program Prac Planistycznych zatwierdzonym uchwałą nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r. nie wskazuje planu miejscowego wsi Krzeptów, jednak w WPPP wskazano również, że dopuszcza się realizację planów miejscowych w obszarach innych niż w nim wskazano. W sytuacji przedmiotowego planu doszło do potrzeby regulacji przebiegu ulic Dębowej i Jarzębinowej, oraz wskazania dodatkowej obsługi komunikacyjnej powstającego w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego.

Zmiana zapisów planistycznych polegać ma na aktualizacji ustaleń dla terenów wskazanych w planach miejscowych jako zainwestowane, wraz ze zwiększeniem terenów zainwestowanych wskazanych w studium. Obecnie prawie cały teren może być zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodziną i zagrodową. Według jego zapisów może powstać ok. 20 budynków mieszkalnych. Przewiduje się, że dzięki dokonany zmianom (przy uzyskaniu zgody rolnej) będzie możliwa lokalizacja ok. 75 nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Zmiana ustaleń planu będzie zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Dokument ten wskazuje: tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej, elementy układu komunikacyjnego. Zakłada się, że wnioskowana zmiana w planie nie będzie stanowić znaczącej kolizji dla istniejącego zagospodarowania terenu. W obszarze objętym planem, istnieje zabudowa o charakterze wiejskim wraz z układami komunikacyjnymi, występują tereny wykorzystywane rolniczo.

Realizacja ustaleń studium spowoduje konieczność wystąpienia z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę terenów rolnych na cele nierolnicze. Dla części przedmiotowego obszaru zgodę taką uzyskano na etapie wcześniej sporządzanych planów miejscowych. Wieś Krzeptów zamieszkuje obecnie 450 osób (stan na 13 kwietnia 2017 r.). Obowiązujący plan miejscowy pozwala na zwiększenie liczby mieszkańców o ok. 1160 osób. Przewiduje się, że zwiększenie terenów mieszkaniowych pozwoli na zwiększenie liczby mieszkańców o ok. 240 osób. Spełnione to będzie wyłącznie przy uzyskaniu zgód rolnych na wszystkich terenach objętych planem.

W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

Określone w ustaleniach planu zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczą:

- 1) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;
- 2) odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 3) melioracji wodnych szczegółowych;
- 4) odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych;
- 5) sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 6) paliw gazowych i zaopatrzenia w ciepło;
- 7) sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych;
- 8) gromadzenia i usuwania odpadów.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez:

- 1) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;
- 2) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, kolejno w dniach: _____
- 3) zorganizowanie w okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu dyskusji publicznej nad zawartymi w projekcie rozwiązaniami;
- 4) wskazanie po okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu terminu składania uwag do projektu.

Informacje o tych działaniach są przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wcześniej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych była dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w tym zakresie, w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę elementów układu drogowego powiązanego z terenami dróg w otoczeniu terenu objętego planem.

W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

Dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru istniejących dróg publicznych przyległych do obszaru planu. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się do-

stępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

Lokalizacja nowej zabudowy nie będzie ograniczać możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów w ramach istniejących ciągów komunikacyjnych w otoczeniu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Stwierdza się, że przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami 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. Ustalenia planu są zgodne z treścią analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskiej, przyjętą uchwałą nr XLV/572/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2018 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Zgodnie z wynikami prognozy bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być dodatni, pod warunkiem uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu:

- 1) podatków od nieruchomości;
- 2) opłat planistycznych;
- 3) opłat adiacenckich.

Dochody gminny będą zależeć od tempa rozwoju zabudowy w obszarze objętym projektem. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

Przebieg prac planistycznych

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu,
- 2) w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu,
- 3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały wykorzystane w opracowywaniu,
- 4) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 5) projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, kolejno w dniach _____

W wymienionym powyżej terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zawiadomiono o możliwości zapoznania się z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskanymi w toku prac nad projektem uzgodnieniami, oraz o możliwości składania uwag i wniosków do wymienionego dokumentu.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowić będzie załącznik Nr 3 do uchwały.

Wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 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

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 poz. 353, z późn. zm.):

- 1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;
- 2) opinie organów:
 - a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu,