



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 2 sierpnia 2013 r.

Poz. 4593

### UCHWAŁA NR XXXIV/346/13 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 27 czerwca 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), w związku z przepisem art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z uchwałą nr VIII/85/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór i uchwałą nr XXVI/247/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 października 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/85/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór i po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012 r., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór, zwaną dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określonych na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

#### § 4. Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przestrzeń publiczna – plac;
- 5) strefa lokalizacji usług w parterze;
- 6) strefa lokalizacji zieleni w ramach funkcji podstawowej;
- 7) nasadzenia szpaleru drzew;
- 8) granice stref ochrony konserwatorskiej „B” ochrony konserwatorskiej, „E” ochrony ekspozycji oraz ochrony zabytków archeologicznych;

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

#### § 5. Ilekczo w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach; linie rozgraniczające są jednocześnie obowiązującymi liniami nowych podziałów geodezyjnych;
- 6) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy;
- 8) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych, w tym w szczególności: budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej lub produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 9) zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r;
- 10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 11) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne

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

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

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

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni, zachować istniejące historyczne nawierzchnie kamienne;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) przy rozbudowach, przebudowach, dobudowach i remontach obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wymagane jest dostosowanie do walorów architektonicznych otoczenia i walorów krajozabrazowych wsi, należy zachować starodrzew i dążyć do uzupełnienia alei drzew wzdłuż dróg;
- 4) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły w tym geometrii i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów i usytuowania otworów okiennych i drzwiowych i zastosowanego materiału, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 5) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (np. typu *sidding*);
- 6) dopuszcza się lokalizację silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieeksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
- 7) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 8) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; w przypadkach przebudowy istniejących linii należy realizować je jako kablowe.

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

- 1) wszelkie działania inwestycyjne winny uwzględniać i zapewniać ochronę przed przesłonięciem widoku panoramy pałacu i parku pałacowego;
- 2) nowa zabudowa realizowana na terenach przeznaczonych pod zabudowę winna być kształtowana w nawiązaniu do historycznej kompozycji przestrzennej miejscowości w zakresie rozplanowania bryły, skali oraz stosowanych materiałów (w szczególności stosowania pokrycia dachów stromych dachówka w odcieniach koloru ceglatego).

4. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków.

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
  - a) dom mieszkalny, *Kębłowice nr 10*,
  - b) dom mieszkalny, *Kębłowice nr 14*,
  - c) dom mieszkalny, *Kębłowice nr 16*.
- 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
  - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
  - d) w przypadku dopuszczalności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
  - e) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „*sidding*” oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej;

- f) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („baranki”) zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry);
  - g) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych na wyeksponowanych elewacjach frontowych);
  - h) wpisanie do ewidencji zabytków nowych obiektów lub wykreślenie obiektów z ewidencji zabytków powoduje odpowiednio zastosowanie lub odstąpienie od spełnienia wymogów określonych w ust. 4.
5. Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych; w granicach tej strefy dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Sieci gazowe: w strefach kontrolowanych sieci gazowej wysokiego ciśnienia oraz stacji redukcyjno-pomiarowej zagospodarowanie terenów należy dostosować do wymogów przepisów odrębnych.

2. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: odległości zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

3. W granicach oznaczonych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z *Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 11 z dnia 17 listopada 2006 r. w sprawie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Strachowice.*

4. Ze względu na prawidłowe funkcjonowanie lotniska Wrocław-Strachowice w granicach obszaru objętego planem obowiązują bezwzględnie ograniczenia wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym maksymalna wysokość zabudowy wraz z urządzeniami lokalizowanymi na dachach budynków nie może przekroczyć rzędnej 168 m npm..

#### § 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów).

2. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami M, MN/U i U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami UO – jak dla związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

#### § 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

##### 1. Komunikacja:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 2) jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 15 stanowisk na 100 zatrudnionych.
- 5) ustala się minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych w planie służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) nie mniej niż 10 m szerokości w liniach rozgraniczających,

- b) nie mniej niż 5,5 m szerokości jezdni,
- c) co najmniej jednostronny chodnik,
- d) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m.

#### 2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### 3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych.

#### 4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenach oznaczonych symbolami 1.1M, 1.2M, 1.3M, 1.4M oraz 3.4MW i 3.5 MW dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

#### 5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem poza granicę terenu.

#### 6. Elektroenergetyka:

- 1) przez obszar objęty planem przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV oznaczona symbolem SN 20 kV;
- 2) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów;
- 4) noworealizowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy wykonywać jako kablową; sieć napowietrzną dopuszcza się na wyłączenie na terenach rolnych R.

#### 7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) przez obszar objęty planem przebiegają następujące gazociągi:
  - a) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa i DN 200 PN 6,3 MPa,
  - b) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 100 PN 1,6 MPa i DN 80 1,6MPa.
- 2) w granicach obszaru objętego planem, na terenie 9.1G, znajduje się stacja redukcyjno-pomiarowa I° 6,3 MPa, a na terenie 9.2G zespół zaporowo-upustowy;
- 3) dostawa gazu dla odbiorców indywidualnych z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączenie obiektów po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia w oparciu o obowiązującą ustawę *Prawo Energetyczne*;
- 4) dopuszcza się modernizację oraz rozbudowę sieci gazowej;
- 5) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

#### 8. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych ciepłowni lokalizowanych w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako towarzyszące obiekty wyposażenia technicznego.

#### 9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

#### 10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 3) masy ziemne przemieszczane podczas realizacji inwestycji należy zagospodarować w celu ich wykorzystania do zagospodarowania terenu; masy te nie są odpadem w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności *Ustawy o odpadach*.

11. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

**§ 10.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Minimalne powierzchnie działek:

- 1) w granicach terenów M:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie mniej niż 700 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniej niż 450 m<sup>2</sup>,
  - c) w zabudowie usługowej nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>,
- 2) w granicach terenów 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, wyłącznie w zabudowie wolno stojącej,
- 3) w granicach terenów 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie mniej niż 700 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniej niż 450 m<sup>2</sup>.
- 4) w granicach terenów MW nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) w granicach terenów MN/U, UO nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
- 6) w granicach terenów U nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,
- 7) w granicach terenów KS nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>,
- 8) w granicach terenów TI nie mniej niż 40 m<sup>2</sup>,
- 9) w granicach pozostałych terenów nie mniej niż 4 m<sup>2</sup>.

2. Minimalne szerokości frontów działek:

- 1) w granicach terenów 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN nie mniejsze niż 22 m;
- 2) w granicach terenów 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN nie mniejsze niż 18 m;
- 3) w granicach terenów MN/U, MW, U, UO nie mniejsze niż 30 m;
- 4) w granicach terenów KS nie mniejsze niż 20 m;
- 5) w granicach terenów TI nie mniejsze niż 5 m;
- 6) w granicach pozostałych terenów nie mniej niż 2 m.

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

4. Wydzielane w wyniku podziałów dojazdów i dojeżdżających winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego;

5. Droga wewnętrzna bez możliwości przejazdu okrężnego winna być zakończona placem do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego terenów.

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

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa zagrodowa, wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca lub bliźniacza.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) nieuciążliwe usługi (w tym agroturystyka);
- 3) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 40 % powierzchni całkowitej zabudowy;
- 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń dachowych; o spadkach połączeń dachowych 35° - 45°, nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglatego;
- 2) dopuszcza się stosowanie w wieżach na sprzęt rolniczy dachów jednospadowych, dla takich obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;
- 3) gabaryty i wysokość budynków: wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m, przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie nadziemne kondygnacje użytkowe;
- 4) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nie mniejszych niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
  - b) 450 m<sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: Ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz obiektów stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego, zdrowia i życia ludzi oraz składowania na otwartym powietrzu pyłących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych surowców i materiałów masowych.

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

- 1) tereny położone są w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4.
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ 1/2,
  - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL 1/2,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
  - d) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX,
  - e) 6 m od linii rozgraniczających drogi transportu rolnego KDg.
- 2) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,6;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczanego pod inwestycję.

**§ 13.** 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN, 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe;
- 2) spadki połączeń dachowych: od 35° do 45°;
- 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w tym:

- a) na terenach 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego,
  - b) na terenach 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN w odcieniach koloru ceglastego.
- 4) gabaryty i wysokość budynków:
- a) na terenach 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN maksymalnie 12 m, lecz nie więcej niż 3 nadziemne kondygnacje użytkowe; 3 kondygnacja użytkowa wyłącznie w poddaszu;
  - b) na terenach 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN maksymalnie 10 m, lecz nie więcej niż 2 nadziemne kondygnacje użytkowe; 2 kondygnacja użytkowa wyłącznie w poddaszu.
- 5) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nie mniejszych niż:
- a) 1000 m<sup>2</sup> w granicach terenów 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN, wyłącznie w zabudowie wolno stojącej.
  - b) w granicach terenów 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN:
    - 700 m<sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
    - 450 m<sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) teren 2.28 MN położony jest w konserwatorskiej strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu urbanistycznego wsi Kębłowice - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
  - 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
    - a) 6 - 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ 1/2,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL 1/2,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD 1/2,
    - d) 6 – 10 m od 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.
    - e) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.
  - 2) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) w zabudowie wolno stojącej nie więcej niż 0,35,
    - b) w zabudowie bliźniaczej nie więcej niż 0,45.
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) usługi wbudowane w budynki mieszkalne, dobudowane do budynków mieszkalnych lub jako budynki wolno stojące;
- 3) na terenach 3.1MW, 3.2MW i 3.3MW ustala się strefy lokalizacji usług w parterach;
- 4) zieleń urządzona;
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania w nowych budynkach dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych;
- 2) spadki połaci dachowych od 30° do 45°;



- 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego;
- 4) wysokość budynków nie może przekroczyć 14 m, przy czym liczba nadziemnych kondygnacji użytkowych winna wynosić 3;
- 5) ustala się zakaz ogradzania posesji od strony ulic i terenów publicznych ogrodzeniami, dopuszcza się nasadzenia zielenią niską (żywoploty);
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nie mniejszych niż 1500 m<sup>2</sup>.

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

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
  - a) 16 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ 1/2,
  - b) 3 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD 1/2,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX,
  - d) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,45;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych liczących nie więcej niż 12 mieszkań w jednym segmencie lub jednej klatce schodowej.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych W granicach terenu 3.3MW, w oznaczonej graficznie przestrzeni publicznej – placu, ustala się:

- 1) obowiązek spójnych rozwiązań w zakresie wykonania nawierzchni placu oraz detalu elementów wyposażenia i małej architektury (np. latarnie, kosze na odpadki);
- 2) zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów usługowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.

#### § 15. 4 MN/U - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca lub bliźniacza;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe;
- 2) spadki połączeń dachowych od 35° do 45°;
- 3) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połączeniach na wysokości kalenicy;
- 4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych lub gospodarczych nie może przekroczyć 2 nadziemnych kondygnacji użytkowych, lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 6) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych jednorodzinnych z usługami lub usługowych na działkach nie mniejszych niż 1500 m<sup>2</sup>.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL 1/2,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD 1/2,

- c) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 0,45;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
- § 16. 5.1U, 5.2U – tereny zabudowy usługowej.**
1. Przeznaczenie podstawowe: usługi o charakterze publicznym i komercyjnym.
  2. Przeznaczenie dopuszczalne:
    - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
    - 2) zabudowa mieszkaniowa dla właściciela obiektu;
    - 3) zieleń urządzona;
    - 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - 5) drogi wewnętrzne, parkingi, garaże;
  3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) dopuszczalna geometria dachów:
      - a) dachy strome,
      - b) dachy płaskie,
      - c) tarasy dachowe.
    - 2) spadki połaci dachowych dachów stromych od 30° do 45°;
    - 3) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;
    - 4) gabaryty i wysokość budynków: wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m., przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie nadziemne kondygnacje użytkowe;
    - 5) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych na działkach nie mniejszych niż 1200 m<sup>2</sup>.
  4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy w odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
      - a) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL 1/2,
      - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.
    - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,5;
    - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
- § 17. 6.1UO, 6.2UO – tereny usług oświaty.**
1. Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty.
  2. Przeznaczenie dopuszczalne:
    - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
    - 2) sport i rekreacja;
    - 3) zieleń urządzona;
    - 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - 5) drogi wewnętrzne, parkingi.
  3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) dopuszczalna geometria dachów:
      - a) dachy strome,
      - b) dachy płaskie,
      - c) tarasy dachowe.
    - 2) spadki połaci dachowych dachów stromych od 30° do 45°;
    - 3) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;
    - 4) wysokość budynków nie może przekroczyć 15 m.
  4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
      - a) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL 1/2,
      - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.
    - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,4;

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

**§ 18.** 7.1KS, 7.2KS, 7.3KS – tereny obsługi komunikacji.

1. Przeznaczenie podstawowe: parkingi naziemne i/lub podziemne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszczalna geometria dachów:

- a) dachy strome,
- b) dachy płaskie.

2) spadki połaci dachowych dachów stromych od 20° do 45°;

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

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

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

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

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

2. Przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzonej, parkingi.

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej, niska, z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zieleni urządzonej; z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) plenerowe urządzenia sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) w granicach terenów 14.1R, 14.2R, 14.3R, 14.4R, 14.5R, 14.6R, 14.7R, 14.8R, 14.9R, 14.10R, 14.11R, 14.12R, 14.13R, 14.14R - użytki rolne z zakazem zabudowy kubaturowej;
- 2) w granicach terenów 14.15R, 14.16R, 14.17R – użytki rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) drogi gospodarcze transportu rolnego.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) w granicach terenów 14.1R, 14.2R, 14.3R, 14.4R, 14.5R, 14.6R, 14.7R, 14.8R, 14.9R, 14.10R, 14.11R, 14.12R, 14.13R, 14.14R ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) w granicach terenów 14.15R, 14.16R, 14.17R ustala się:
  - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń dachowych; o spadkach połączeń dachowych 35° - 45°, nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastej,
  - b) dopuszcza się stosowanie w wiatach na sprzęt rolniczy dachów jednospadowych, dla takich obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia,
  - c) gabaryty i wysokość budynków: wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m, przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie nadziemne kondygnacje użytkowe.
- 3) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych odcinków rowów melioracyjnych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: Ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz obiektów stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego, zdrowia i życia ludzi oraz składowania na otwartym powietrzu pyłących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych surowców i materiałów masowych.

### 5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 2;
- 2) w granicach terenów położonych w konserwatorskiej strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu urbanistycznego wsi Kębłowice obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi transportu rolnego KDg.
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonych pod inwestycję.

### § 26. 15 RU –teren obsługi produkcji rolnej.

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia do magazynowania i składowania.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej.

### 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia;
- 2) gabaryty i wysokość budynków: wysokość budynków nie może przekraczać 12 m., przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie nadziemne kondygnacje użytkowe.;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,6;
- 4) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 20 % powierzchni terenu.

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

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

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

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

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 35 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) przekrój drogi: docelowo 2 jezdnie, 2 pasy ruchu; do czasu realizacji docelowego przekroju dopuszcza się wykonanie 1 jezdni z 2 pasami ruchu.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

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

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: w obecnych granicach geodezyjnych tj. od 9 m do 17 m, z lokalnymi przewężeniami (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik na odcinku istniejącej i projektowanej zabudowy.

**§ 31.** 20 KDL 1/2 – teren drogi publicznej klasy lokalnej.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

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

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu.

**§ 32.** 21.1KDL1/2, 21.2KDL1/2, 21.3KDL1/2, 21.4KDL1/2 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

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

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony).

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) drogi 21.1 KDL 1/2, 21.2 KDL 1/2:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 20 m (zgodnie z rysunkiem planu),
  - b) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu.
- 2) drogi 21.3 KDL 1/2, 21.4 KDL 1/2:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m (zgodnie z rysunkiem planu),

b) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu.

3) w liniach rozgraniczających dróg 21.3 KDL 1/2 i 21.4 KDL 1/2 należy przewidzieć nasadzenia szpaleru drzew.

**§ 33.** 22.1 KDD 1/2, 22.2 KDD 1/2, 22.3 KDD 1/2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

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

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony).

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

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 - 15 m (zgodnie z rysunkiem planu);

2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu.

**§ 34.** 23.1KDX, 23.2KDX, 23.3KDX, 23.4KDX – drogi publiczne - ciągi pieszo-jezdne,

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

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

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej, o przekrojach ulicznych (jezdnia z chodnikami).

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

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

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

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

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

1. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna z urządzeniami towarzyszącymi

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

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

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia końcowe**

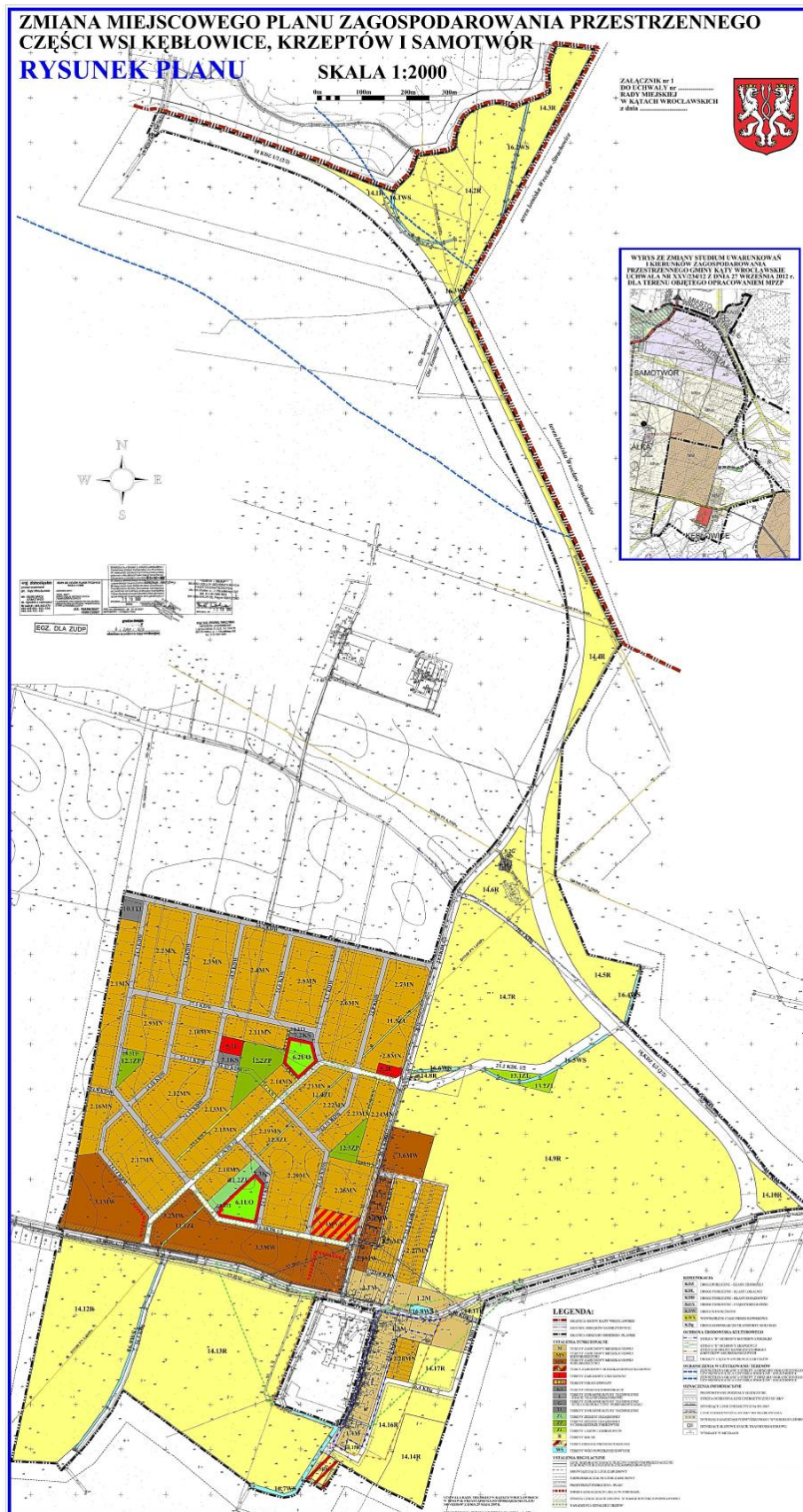
**§ 38.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Z. Kosińska*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIV/346/13  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia  
27 czerwca 2013 r.





Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/346/13  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia  
27 czerwca 2013 r.

### **Rozstrzygnięcie**

**o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie dróg gminnych, sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/346/13  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia  
27 czerwca 2013 r.

### **Rozstrzygnięcie**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

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