

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kębłowice, dla działek 3/57 i 3/58

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z uchwałą Nr XV/180/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kębłowice, dla działek 3/57 i 3/58 oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kębłowice, dla działek 3/57 i 3/58, 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. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym planem przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, podlegających

ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 3) terenów objętych zakazem zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§5. 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 terenu.

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

§6. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy (w tym zabudowy gospodarczej), 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, ogrodzeń i małej architektury;
- 2) urządzonych miejscach wypoczynku – należy przez to rozumieć ogólnodostępne miejsca przystosowane do palenia ognisk i grillowania, ścieżki spacerowe, place zabaw dla dzieci, wyposażone w obiekty małej architektury;
- 3) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu terenu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej lub terenu.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę obserwacji archeologicznej, obejmującą swoim zasięgiem cały obszar objęty planem. W granicach strefy wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić po zapewnieniu badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (obejmujących tereny 1US, 1KS) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni.

§9. 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: 20,00 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.

§10. 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.

§11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg publicznych przyległych do obszaru objętego planem.

§12. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:

- 1) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w formie stanowisk postojowych dla terenu US w granicach terenu 1KS w minimalnej ilości: 20 miejsc parkingowych;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

§13. 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;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej.

§14. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza stosowanie indywidualnych ujęć wody do celów gospodarczych.

§15. Dla sieci kanalizacji sanitarnej ustala się: zrzut ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

§16. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dla zabudowy- z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno- odparowujących lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;
- 2) dla boisk i placów sportowych- do gruntu.

§17. Dla sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z istniejącej, rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

§18. W zakresie paliw gazowych dopuszcza się:

- 1) budowę nowych sieci i urządzeń;
- 2) lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych.

§19. Dla istniejących sieci telekomunikacyjnych ustala się ich utrzymanie oraz ich przebudowę, rozbudowę i modernizację. Dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych.

§20. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza.

§21. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi publiczne, w tym świetlica wiejska,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) urządzone miejsca wypoczynku;
- 3) w granicach terenu dopuszcza się także lokalizację zabudowy gospodarczej, wiat;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej przyległej do obszaru objętego planem,
 - b) dopuszczenie umieszczenia tablic informacyjnych, szyldów oraz nośników reklamowych o powierzchni nie przekraczającej 1,5 m²;

- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,25,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej : 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 45° ,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10,00 m.

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacji samochodowej- parking;
- 2) w granicach terenu dopuszcza się także lokalizację zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej przyległej do obszaru objętego planem.

§24. Dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie eksploatacji istniejących urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczenie budowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§25. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0,01%.

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

§27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kąty Wrocławskie.

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie uchwały Nr XV/180/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kębłowice, dla działek 3/57 i 3/58.

Sposób realizacji wymagań 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 na obszarach przyległych. Nowe ustalenia w tym zakresie zawarto w odniesieniu do terenów sportu i rekreacji. Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla strefy obserwacji archeologicznej. W obszarze nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej, obszar nie leży też otoczeniu posiadającym cechy podlegającego ochronie krajobrazu kulturowego.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące zachowania standardów akustycznych dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych, analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych. W zakresie dostępności terenów zabudowy przyjęto ustalenia dotyczące kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. W przedmiotowym obszarze i jego odnotowuje się tendencję rezygnacji z rolniczego wykorzystania terenów i stopniowego przekształcania ich w tereny zabudowy. Zapisy planu są służyć rozwijaniu na tym obszarze funkcji terenów sportu i rekreacji, umożliwiając tym samym rozwój funkcji rekreacyjnych niezbędnych dla obsługi terenów zamieszkiwania miejscowości Kębłowice.

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 terenów komunikacji 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 w

zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, w dalszej części procedury planistycznej projekt zostanie wyłożony do publicznego wglądu i zostanie zorganizowana dyskusja publiczna nad jego ustaleniami. Zostanie wyznaczony termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej będą mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

Informacje o tych działaniach są przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje 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. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod urządzenie i obiekty sportu i rekreacji, lokalizowane w ramach zadań własnych gminy.

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.

Obszar objęty planem leży na obrzeżu terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta miejscowości. Stanowi uzupełnienie przyległych terenów inwestycyjnych, wypełnionych już zabudową. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy oraz obiektów dopuszczonych przewidzianym planem przeznaczeniem terenu.

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

Podjmując uchwałę Nr XV/180/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kębtowice, dla działek 3/57 i 3/58, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r.

Ustalenia planu są zgodne treścią z treścią analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskiej, przyjętą uchwałą Nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 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. Uchwalenie miejscowego planu ma wpływ dla budżetu gminy w związku z koniecznością prowadzenia w obszarze inwestycji należących do zadań własnych gminy. Niemniej prowadzenie inwestycji z zakresu

określonego planem (urządzenia i obiekty sportu i rekreacji) stanowią korzystną inwestycję w strukturę przestrzenną miejscowości.

Przebieg prac planistycznych

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu;
- 2) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu.

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r.

W przyjmowanym do uchwalenia projekcie uwzględniono ponadto następujące 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):

- 1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;
- 2) opinie organów: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu.

Należy stwierdzić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i realizuje zamierzenia przedstawione w uchwale.