

Projekt

z dnia 9 kwietnia 2015 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Sośnica – Różaniec i Krobielowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w zw. z uchwałą Nr XXX/302/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Sośnica – Różaniec i Krobielowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, uchwalonego uchwałą nr VI/48/15 z dnia 7 listopada 2015 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Sośnica-Różaniec i Krobielowice zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000 - załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu - załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

3. Następujące elementy rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów.

4. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§ 2. Z uwagi na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji i numerem,

§ 6. Warunkizagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków Granice obszaru objętego planem są tożsame z granicą strefy „OW” ochrony archeologicznej - obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych przy ziemnych robotach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi.

2. Należy przyjąć odległość zabudowy od dróg wewnętrznych, dopuszczonych na terenach w ustaleniach szczegółowych, na co najmniej 5 m od granicy drogi lub co najmniej 6 m od krawędzi jezdni.

3. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy określa rozdział III.

4. Ustala się minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0.

5. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

1) na terenach P/U.1 i P/U.2 na 3,

2) na terenach O.1, O.2 i PE na 0,1.

6. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej.

7. Miejsca do parkowania winny być realizowane w poziomie terenu lub jako parkingi podziemne w ilości:

1) dla zabudowy produkcyjnej na terenach P/U – minimum 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni zabudowy, z wyłączeniem powierzchni magazynów, składów i pomieszczeń infrastruktury technicznej lub minimum 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,

2) dla usług na terenach P/U – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lub minimum 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

3) dla terenów O.1 i O.2 – po minimum 1 miejscu parkingowym na każdym terenie,

4) dla terenu PE – minimum 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, przy czym dopuszcza się zlokalizowanie miejsc parkingowych na terenie P/U.2,

5) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć ilość miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych w przepisach odrębnych, w tym terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. W granicach planu występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”, gromadzący wody w trzeciorzędowych utworach porowych.

2. Obszar planu znajduje się w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Bystrzyca od Zbiornika Mietków do Strzegomki o kodzie PLRW60002013479, która stanowi część scalonych wód Bystrzyca d Zbiornika Mietków włącznie do Strzegomki (SO0808), dla której obowiązują przepisy odrębne.

3. Na obszarze planu znajduje się udokumentowane złożę surowców ilastych ceramiki budowlanej „Sośnica”, którego eksploatację należy prowadzić zgodnie z uzyskaną koncesją.

4. Określa się granice terenu górniczego „Sośnica I” i obszaru górniczego „Sośnica”.

5. Wyrobiska na terenie górniczym należy zabezpieczyć przed osuwaniem się mas ziemnych i zapewnić stateczność geotechniczną skarp.

§ 9. Granice obszarów wymagających rekultywacji

1. Po zaprzestaniu wydobycia obowiązuje rekultywacja terenu oznaczonego symbolem PE w kierunku:

1) wodnym,

2) do zbiorników na wody opadowe i roztopowe na własnym terenie, przy czym w przypadku wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolem O obowiązuje, przed ich odprowadzeniem podczyszczenie na własnym terenie do wartości zanieczyszczeń, dopuszczalnych przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej,

2) dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §11 ust.6.

7. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

1) dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych kotłowni z zastosowaniem urządzeń technicznych o niskim stopniu zanieczyszczeń środowiska;

2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

8. Zaopatrzenie w gaz: dopuszcza się budowę sieci gazowej oraz zbiorników na gaz.

9. Gromadzenie i usuwanie odpadów:

1) ustala się wywóz odpadów powstałych na obszarze planu na składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) na terenach oznaczonym symbolem O ustala się przeznaczenie na gospodarkę odpadami,

3) na terenie oznaczonym symbolem PE dopuszcza się rekultywację w kierunku gospodarki odpadami.

10. Telekomunikacja:

1) przewody sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się realizować na każdym terenie oraz układać w pasie drogowym,

2) istniejącą sieć teletechniczną w miejscach kolizji z projektowanym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną należy przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami,

3) dopuszcza się maszty telekomunikacyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji Obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowią będą:

1) publiczna droga powiatowa nr 2016D, położona poza obszarem planu, przy jego północnej granicy,

2) istniejąca gminna droga dojazdowa, oznaczona symbolami KDD i KDW,

3) droga transportu rolnego, oznaczona symbolem KDR,

4) drogi wewnętrzne niewydzielone na rysunku planu, dopuszczone do realizacji na obszarze planu, dla których określa się następujące parametry:

a) minimalna szerokość pasa drogowego 10 m,

b) na zakończeniu nieprzelotowych dróg wymagany jest plac manewrowy o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m,

c) przy skrzyżowaniach obowiązuje ścięcie na trójkąt widoczności minimum 5 m x 5 m.

§ 14. Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 5% dla terenów P/U, PE, O oraz 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 1. Wyznacza się tereny produkcyjno-usługowe, oznaczone symbolem **P/U.1** i **P/U.2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) przemysł,

2) usługi.

2. Na terenach P/U.1 i P/U.2 dopuszcza się:

2. Na terenach O.1 i O.2 dopuszcza się:

- 1) zieleń urządzonej,
- 2) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) drogi wewnętrzne, place, dojścia i parkingi.

3. Obowiązuje rekultywacja składowiska odpadów w kierunku leśnym lub rolnym.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty obsługi dopuszcza się wyłącznie poza terenem składowiska,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów obsługi w granicy drogi dojazdowej,
- 3) wysokość zabudowy, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 4,5 m,
- 4) szerokość elewacji ustala się na od 3 m do 8 m,
- 5) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachu.

5. Dojazd - z drogi KDW.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami ZL.1 i ZL.2, dla których ustala się przeznaczenie na lasy.

2. Dojazd - z drogi KDW.

§ 19. 1. Wyznacza się teren zieleni, oznaczony symbolem Z, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren zadrzewień,
- 2) zieleń urządzonej,
- 3) droga wewnętrzna, infrastruktura techniczna i urządzenia technologiczne dla potrzeb eksploatacji złoża surowców naturalnych na terenie PE.

2. Dojazd - z dróg gminnych i drogi powiatowej poprzez teren P/U.2.

§ 20. 1. Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**.

2. Dla terenu R ustala się jako podstawowe przeznaczenie - uprawy rolne.

3. Dojazd – z drogi transportu rolnego KDR.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się przeznaczenie na publiczną drogę gminną klasy dojazdowej „D”.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających -12 m.

3. W pasie drogowym dopuszcza się infrastrukturę techniczną

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) na odcinku od granicy z drogą KDD do terenu lasu ZL.1 – 10 m,
- 2) na odcinku pomiędzy terenami ZL.1 a ZL.2, do granicy terenu PE- zmienna, pas drogowy zgodny z granicami działki drogowej.
3. W pasie drogowym dopuszcza się infrastrukturę techniczną

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDR** ustala się przeznaczenie na drogę transportu rolnego.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodna z granicami działki nr 7/5.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
 z dnia 2015r.



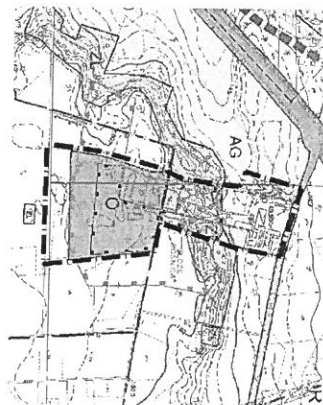
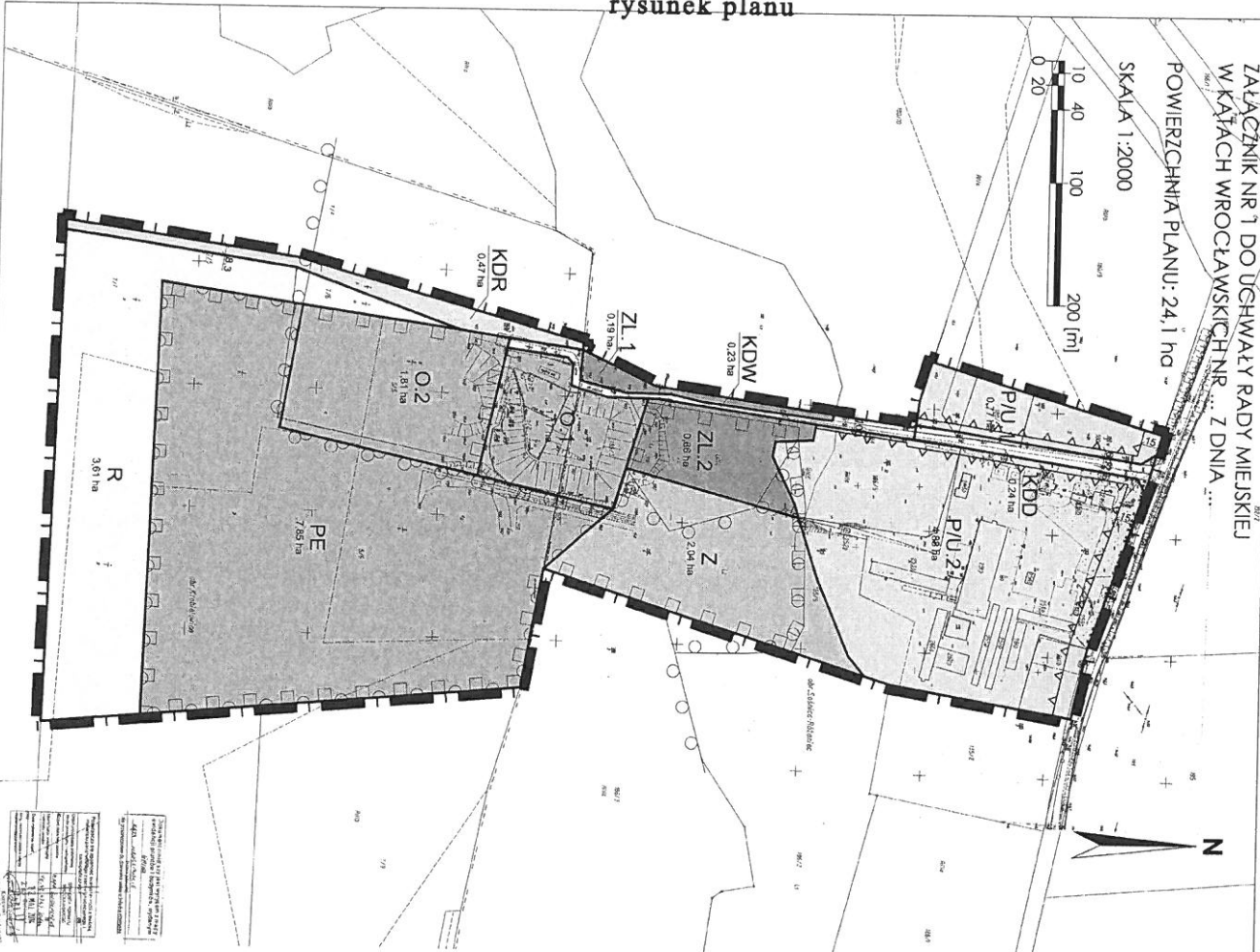
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBÓW SOŚNICA-RÓŻANIEC I KROBIELOWICE

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ
 W KĄTACH WROCŁAWSKICH NR ... Z DNIA ...
 POWIERZCHNIA PLANU: 24,1 ha

SKALA 1:2000



rysunek planu



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĄTY
 WROCŁAWSKIE UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ RADY
 MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
 NR L/527/14 Z DNIA 7 LISTOPADA 2014 R.

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIERZERZACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ŻŁOZA SIŁOWCÓW NATURALNYCH "SOŚNICA"
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "SOŚNICA"
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "SOŚNICA"
- PRZEZNACZENIE TERENÓW
- P/U TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
- PE TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI SIŁOWCÓW NATURALNYCH
- O TERENY GOSPODARSTWA ODPADAMI
- ZL TERENY LASÓW
- Z TERENY ZIELENI
- R TERENY ROLNICZE
- KDD PUBLICZNA DROGA DOJAZDOWA
- KDW DROGA WEWNĘTRZNA
- KDR DROGA TRANSPORTU ROLNEGO

PAŃCZAKA I KROBIELOWICE WYKONANIE PRZEZ ING. ALAN MŁODZCZAK	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBÓW SOŚNICA-RÓŻANIEC I KROBIELOWICE	
WYKONANIE ING. ALAN MŁODZCZAK	DATA 2015
WYKONANIE ING. ALAN MŁODZCZAK	DATA 2015
WYKONANIE ING. ALAN MŁODZCZAK	DATA 2015

<p>Stanisława Komornicka, Lucja Milewska, Artur Milewski, Jan Milewski, Marta Górka, Paweł Górski, Jadwiga Kruk, Wojciech Kruk, Marzena Duszkiewicz, Ewelina Duszkiewicz, Urszula Duszkiewicz, Andrzej Duszkiewicz, Nazwisko nieczytelne Paweł Pawlaczyk, Józef Pawlaczyk, Mirosław Pawlaczyk, Urszula Pawlaczyk, Adam Pawlaczyk, Anna Pawlaczyk, Ewelina Pawlaczyk, Andrzej Kowalski, Genowefa Duszkiewicz, Władysław Komarnicki, Bogusław Sielski, Adela Sielska, Barbara Kalinowicz, Włodzimierz Kalinowicz, Barbara Kobos, Franciszek Olszewski, Małgorzata Gidzińska, Janusz Gidziński, Janina Gidzińska, Antoni Gidziński, Dariusz Gidziński</p>		<p>Teren drogi powiatowej, położonej poza granicą planu miejscowego</p>	<p>Wzmógłony transport do zakładu przetwarzania odpadów będzie odbywał się przez miejscowość Sośnica i spowoduje uciążliwość dla mieszkańców w zakresie bezpieczeństwa, pęknięcia budynków i hałasu. Należy wskazać alternatywną drogę dojazdową do planowanych inwestycji.</p>	<p>Nie uwzględnia się</p>	<p>do ich przestrzegania. Zasady sporządzania planu miejscowego wykluczają możliwość cytowania przepisów odrębnych w planie, a zatem nie może on określać warunków technicznych budowy składowiska</p> <p>Publiczna droga powiatowa nr 2016D przebiegająca przez miejscowość Sośnica przylega do granicy planu miejscowego od północy, ale nie jest objęta planem. Cegielnia posiada bezpośrednie zjazdy na tę drogę i stosowne zezwolenia na zjazdy. Powstający zakład odzysku odpadów na etapie pozwolenia na budowę również uzyskał zapewnienie zjazdu bezpośrednio na drogę powiatową. Jest to jedyna droga publiczna, która stanowi obecnie powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Wskazanie innej drogi dojazdowej nie jest możliwe w projekcie przedmiotowego planu, ponieważ nie mieści się to w granicach obszaru objętego planem. Plan nie może określać ustaleń dla obszaru poza jego granicami.</p> <p>Z uwagi na wskazany przez mieszkańców Sośnicy problem uciążliwości od transportu, przeanalizowana zostanie inna trasa dojazdu do terenu gospodarki odpadami. W celu wyznaczenia alternatywnego dojazdu do składowiska zostanie podjęta uchwała Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sąsiedniego obszaru.</p>
--	--	---	---	---------------------------	---

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Sośnica – Różaniec i Krobielowice

Opracowywanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Sośnica – Różaniec i Krobielowice rozpoczęte zostało w oparciu o uchwałę nr XXX/302/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Sośnica – Różaniec i Krobielowice.

Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) oraz zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, zawartą w art. 17 tej ustawy, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu zmiany planu na środowisko:

- 1) uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym we Wrocławiu,
- 2) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony w/w organom do zaopiniowania,
- 3) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 stycznia 2015 r. do 16 lutego 2015 r. i umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do projektu planu.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 13 lutego 2015 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół dostępny do publicznego wglądu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu została wniesiona jedna uwaga - w dniu 26 lutego 2015 r., podpisana przez 77 mieszkańców miejscowości Sośnica. Dotyczyła ona odorów od zakładu przetwarzania odpadów, braku zapisów o zabezpieczeniu gruntów, odprowadzeniu ścieków i odgazowaniu składowiska odpadów oraz uciążliwości od wzmożonego transportu do zakładu przetwarzania odpadów.

Uwaga nie została uwzględniona Rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie z dnia 16 marca 2015 r. z następujących względów:

- 1) Dla Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowo-Usługowego "Ceramika" Spółka z o.o. Starosta Powiatu Wrocławskiego wydał decyzję nr 390/2009 z dnia 10 listopada 2009 r. na prowadzenie w granicach działek nr 5/5 i 5/6 obręb Krobielowice oraz na części działki nr 185/4 obręb Sosnica-Różaniec na prowadzenie działalności z zakresu odzysku odpadów, zatem zakład ten powstaje zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami. Teren zakładu znajduje się w kompleksie zespołu przemysłowego istniejącej cegielni, w odległości ponad 600 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej, która jest ponadto oddzielona autostradą A-4. W projekcie planu teren ma przeznaczenie produkcyjno-usługowe (symbol P/U.2),
- 2) Wyznaczenie w projekcie planu terenu gospodarki odpadami, oznaczonego symbolem O.2 jest zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Oznacza to, że rozstrzygnięcie odnośnie takiej lokalizacji terenu przeznaczonego na gospodarkę odpadami nastąpiło na etapie sporządzania Studium, zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy