

Projekt

z dnia 21 kwietnia 2017 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska,
w rejonie ulic Józefa Wymysłowskiego i Relaksowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) oraz uchwały Nr XVIII/250/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulic Józefa Wymysłowskiego i Relaksowej, a także po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulic Józefa Wymysłowskiego i Relaksowej o granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej planem.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodu osobowego, w tym zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć obrys ścian zewnętrznych nadziemnej części budynku.

§ 3. Następujące oznaczenia, na rysunku planu, są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol identyfikujący teren.

§ 4. Nie określa się zagadnień, które nie dotyczą obszaru objętego planem:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewitalizacji;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na zasoby wodne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 Subzbiornik Prochowice-Środa Śląska, zgodnie z przepisami o gospodarowaniu wodami;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) uwzględnienie powierzchni ograniczających lotniska Wrocław-Strachowice, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

- 1) minimalna szerokość frontów działek: 10 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek: 500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą wydziełów dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się:
 - a) elementy komunikacji, w tym dojścia, dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe,
 - b) elementy infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłe i telekomunikacyjne;
- 2) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
 - a) układ komunikacyjny: przez drogę gminną – ul. Wymysłowskiego,
 - b) sieci infrastruktury technicznej: przez sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub własnych ujęć wody;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzanie ścieków przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, nie pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni: do sieci kanalizacyjnej, a także powierzchniowo, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników na wodę;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej oraz energii promieniowania słonecznego;
- 9) zaopatrzenie w ciepło do celów bytowych: ze źródeł ciepła opartych na spalaniu paliw stałych, ciekłych i gazowych, a także ciepło wytworzone z energii elektrycznej, energii odnawialnej oraz pochodzące z sieci ciepłowniczej;
- 10) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 11) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 8. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 9. Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) teren IUP:

a) przeznaczenie:

- teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, rozumianej jako budynki i lokale usługowe, stacje paliw oraz obiekty produkcyjne, obiekty przemysłowe, składy i magazyny, a także obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową,
- nie określa się proporcji pomiędzy funkcją usługową i produkcyjną na działce budowlanej,
- dopuszcza się wydzielenie lokali usługowych i lokali produkcyjnych w tym samym budynku,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 2,0,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal użytkowy), a także 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów przemysłowych i produkcyjnych lub 1 na 3 zatrudnionych, w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak w przepisach odrębnych, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy obiektu usługowego, obiektu produkcyjnego i przemysłowego, magazynu lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,

g) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

h) gabaryty obiektów: określone przez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

i) geometria dachu: dowolny typ dachu;

2) teren 1KDD:

a) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej,

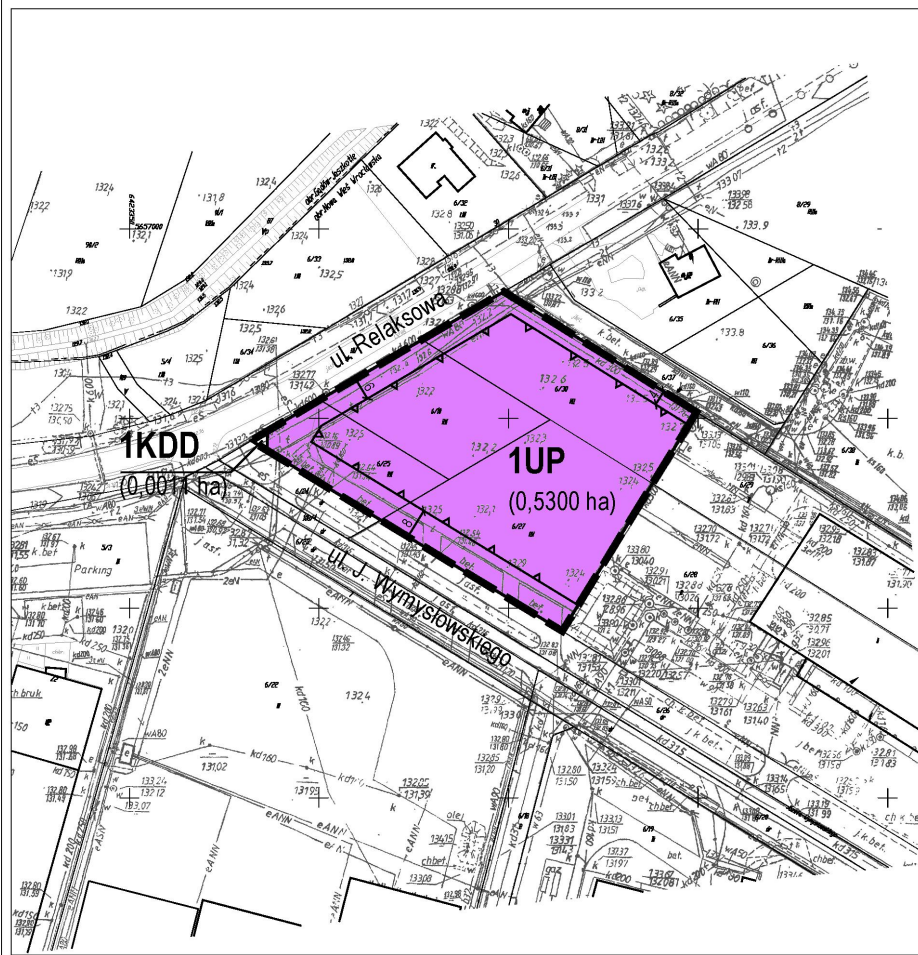
b) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

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

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

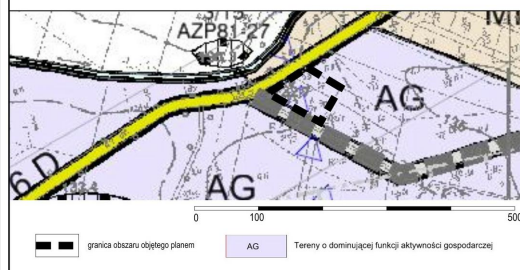


Legenda

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy usługowo-produkcyjnej
- teren drogi klasy dojazdowej

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 Subzbiornik Prochowice-Sroda Śląska oraz w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie



- granica obszaru objętego planem
- Tereny o dominującej funkcji aktywności gospodarczej

0 10 20 50 m

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulic Józefa Wymysłowskiego i Relaksowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

1. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej wprowadzenia zapisu o nasadzeniu zielni izolacyjnej na działce nr 6/30 wzdłuż drogi (dz. nr 6/37) i wzdłuż ulicy Relaksowej oraz wprowadzenia zapisu o ograniczeniu aktywności gospodarczej do podmiotów nie kolidujących z istniejącą zabudową.

2. Uzasadnienie:

- a) działki nr 6/30, 6/27, 6/25 i 6/10 obręb Nowa wieś Wrocławska została zabudowana i zagospodarowana na podstawie obowiązującego planu miejscowego i nie ma możliwości realizacji na niej pasa zieleni izolacyjnej; w ramach pozostawionego ok. metrowego pasa powierzchni biologicznie czynnej inwestor przewiduje nasadzenia krzewów zimozielonych o wysokości do 3m; ponadto nie przewiduje się obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem od istniejącej drogi wewnętrznej na dz. nr 6/37, brak jest też otworów drzwiowych w wybudowanej hali od strony tej drogi, przez co ograniczona będzie uciążliwość akustyczna obiektu dla sąsiedniego budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr 6/36, który jest oddalony od hali o ok. 27 m; nieuzasadnionym jest wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony drogi powiatowej - ulicy Relaksowej,
- b) §5 pkt 3 ogranicza liczbę działalności gospodarczych wyłącznie do tych, które nie będą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; katalog działalności gospodarczych możliwy do prowadzenia na obszarze planu jest zbieżny z już zrealizowanymi inwestycjami usługowo-przemysłowymi w rejonie ulicy Józefa Wymysłowskiego; ponadto ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic działki, na której jest prowadzona, wynika z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 519).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulic Józefa Wymysłowskiego i Relaksowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.),

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na rozbudowie sieci wodociągowej oraz budowie sieci kanalizacji sanitarnej. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulic Józefa Wymysłowskiego i Relaksowej został sporządzony na podstawie uchwały nr XVIII/250/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulic Józefa Wymysłowskiego i Relaksowej. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r. ze zm.). Celem sporządzenia planu jest przeznaczenie całego obszaru objętego planem pod funkcje usługowo-produkcyjne – w obowiązującym planie tylko część obszaru przeznaczona jest pod zabudowę produkcyjną, bazy, składy, magazyny i usługi (dz. nr 6/27 oraz część dz. nr 6/30, pozostała część, wzdłuż ul. Relaksowej, przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi). Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 lutego 2017 r. do 20 marca 2017 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęła 1 uwaga – nie została uwzględniona.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulic Józefa Wymysłowskiego i Relaksowej realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

• zgodnie z art. 1 ust. 2:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy regionalnej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez uwzględnienie położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: poprzez wskazania położenia w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych; nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - nie występują one na obszarze opracowania;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie sąsiedztwa oraz autostrady A4;
- 7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;
- 9) potrzeby interesu publicznego – zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie „Nowe tereny wraz z ustaleniami dla tych przestrzeni określane będą w sporządzanych nowych planach w miarę potrzeb, dlatego odstępuje się od określania tego obowiązku w studium.”;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Gminy);
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej.

- zgodnie z art. 1 ust. 3:

Po ogłoszeniu o przestąpieniu do sporządzania planu wpłynęło 6 wniosków od ogranów i instytucji opiniujących i uzgadniających plan, oraz 1 od właściciela terenu dotyczący przeznaczenia terenu pod funkcje przemysłowo-usługowe. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga. Dotyczyła wprowadzenia zapisu o nasadzeniu zielni izolacyjnej na działce nr 6/30 wzdłuż drogi (dz. nr 6/37) i wzdłuż ulicy Relaksowej oraz wprowadzenia zapisu o ograniczeniu aktywności gospodarczej do podmiotów nie kolidujących z istniejącą zabudową. Nie została uwzględniona.

- zgodnie z art. 1 ust. 4:

Plan nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczone tereny mają dostęp do dróg publicznych. Obszar jest dobrze skomunikowany i posiada możliwość uzbrojenia. Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

2. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (uchwała nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Plan nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r. ze zm.). Zgodnie z ww. analizą studium jest aktualne. Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, Gądów-Jaskotle i Zabrodzie (uchwała nr XLVIII/501/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r.). Zgodnie z ww. analizą plan nie jest wskazany jako wymagający aktualizacji.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W związku z uchwaleniem planu miejscowego mogą nastąpić zmiany w naliczaniu podatku za grunty. Wydatki i dochody gminy związane z procesem transformacji terenu po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są realizowane w dłuższym okresie czasu. Wynika to zarówno z możliwości finansowych gminy i przeprowadzania wymaganych procedur, jak również z czasem trwania samej transformacji terenu, uwarunkowanym przede wszystkim zachowaniami właściciela terenu. Poza tym niektóre dochody i wydatki są ograniczone w czasie i obwarowane ustaleniami przepisów prawnych. Przy przyjętych i omówionych wyżej założeniach występuje dodatni wynik finansowy w wysokości około 1 166 zł. W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulic Józefa Wymysłowskiego i Relaksowej uważa się za uzasadnione.