



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 września 2019 r.

Poz. 5122

UCHWAŁA NR XI/160/19 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 22 sierpnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Ogrodowej i Spokojnej – część „A” i „C”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w związku uchwałami Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XVI/207/16 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Ogrodowej i Spokojnej zmienionej uchwałą nr XLIV/569/18 z dnia 23 sierpnia 2018 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętego uchwałą nr XXXIX/513/18 z dnia 22 lutego 2018 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Ogrodowej i Spokojnej – część „A” i „C”, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest obszar wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Wierzbowej i Spokojnej, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia wymiarowe w metrach;
- 5) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania dla sieci elektroenergetycznej średniego napięcia sn.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod budowę budynkami w zewnętrznym obrysie ścian w rzucie przy gruncie;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, możliwy do realizacji w ramach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków), zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), dojazdy, zieleń oraz budynki gospodarcze.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1 do 5 w planie nie określa się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów 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) zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 5. Ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN do 3MN;
- 2) dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD;
- 3) publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KDp;
- 4) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW.

§ 6. stała się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla urządzeń i obiektów towarzyszących, z wykluczeniem garaży, budynków gospodarczych oraz zbiorników naziemnych na gaz, nie obowiązują linie zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 2) ogólne ustalenia dotyczące linii zabudowy oraz gabarytów obiektów:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone w § 12, chyba, że z rysunku planu wynika inaczej,
 - b) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) tereny 1MN do 3MN zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) obszar objęty planem położony jest w całości zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska, gromadzącego wodę w porowych utworach trzeciorzędowo (neogen) - czwartorzędowych utworach porowych.

§ 8. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż 900 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki nie może wynosić mniej niż 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 90° z dopuszczalną tolerancją 30°;
- 4) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację dopuszcza się niższe parametry niż określone w pkt 1 i 2.

§ 9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla istniejących napowietrznych linii energetycznych SN w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania, którego granice przebiegają w odległości po 2,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
 - b) nasadzeń zieleni o wysokości powyżej 3 metrów;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a nie wyznacza się terenów z zakazem zabudowy.

§ 10. 1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych lub technologicznych;
- 2) ścieki:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni minimum 1500 m² zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe i roztopowe: wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
- 3) w przypadku naruszenia istniejącej sieci melioracyjnej i drenarskiej ustala się obowiązek przywrócenia ciągłości systemów, dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie niezbędnych odcinków rowów melioracyjnych;
- 4) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników na gaz;
- 5) elektroenergetyka:
 - a) zasilanie z sieci elektroenergetycznych lub z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz wolno stojących turbin wiatrowych,
 - b) w przypadku konieczności, należy wybudować stacje transformatorowe, przy czym dopuszcza się stosowanie stacji transformatorowych wbudowane w obiekt lub wolno stojące,
 - c) sieci energetyczne niskiego napięcia należy prowadzić jako sieci kablowe (podziemne);
- 6) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować źródła ciepła o małej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym także pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz wolno stojących turbin wiatrowych;
- 7) gospodarka odpadami:

- a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów; miejsca takie należy obudować.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokości dróg zgodnie z § 13-15 niniejszej uchwały;
- 2) dla wydzielanych dróg wewnętrznych innych niż określone w niniejszej uchwale należy zachować następujące parametry:
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego - 10 m,
 - b) w przypadku konieczności zakończenia drogi placem manewrowym jego wymiary nie mogą być mniejsze niż 12,5 x 12,5 m lub dopuszcza się zastosowanie rozwiązania równorzędnego spełniającego wymogi przepisów przeciwpożarowych,
 - c) na skrzyżowaniach należy wyznaczać trójkąty widoczności o wymiarach minimum 5 x 5 metrów.

§ 11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20% dla terenów 1MN do 3MN, 1KDW i 2KDW oraz 0,01% dla pozostałych terenów.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN do 3MN ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej.

2. Określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3;
- 2) minimalną intensywność zabudowy: 0;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 30%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m dla, przy czym dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 6 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach, dla terenów:
 - a) 1MN – 6 m od strony drogi 1KDD, 5 m od strony drogi wewnętrznej 1KDW oraz 20 m od strony ul. Wrocławskiej,
 - b) 2MN – 6 m od strony drogi 2KDD, 5 m od strony drogi wewnętrznej 2KDW oraz 8 m od strony ciągu pieszego 1KDp,
 - c) 3MN - 6 m od strony drogi 2KDD oraz 5 m od strony drogi wewnętrznej 2KDW i ciągu pieszego 1KDp;
- 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym, brązowym, szarym i grafitowym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania w ilościach, co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

- b) dla usług dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a i b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych).

3. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się wskaźnik powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, nie mniej niż 900 m²;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 900 m²;
- 3) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 18 m;
- 4) obsługę komunikacyjną należy zapewnić:
 - a) dla terenu 1MN od strony dróg 1KDD i 1KDW,
 - b) dla terenu 2MN i 3MN oraz od strony dróg 2KDD i 2KDW.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD ustala się przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy „D” dojazdowe.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:

- 1) 1KDD – od 0,0 m 5,8 m (jako poszerzenie istniejącej drogi);
- 2) 2KDD – 10,0 m.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDp ustala się przeznaczenie terenu: publiczny ciąg pieszy.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW ustala się przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:

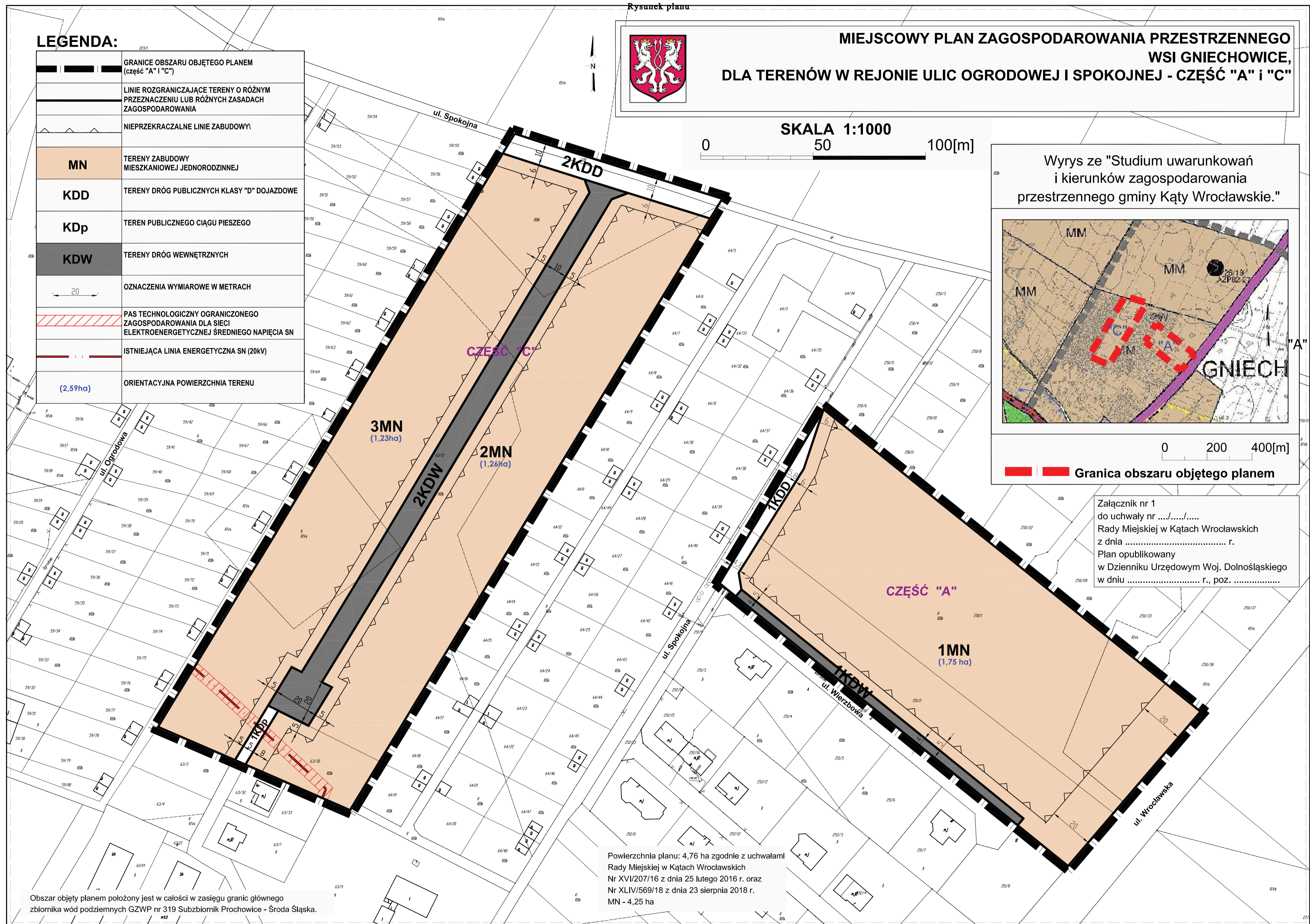
- 1) 1KDW – 5 m;
- 2) 2KDW – 10,0 m z placem manewrowym o wymiarach 20 m na 20 m.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej:
W. Wójcik



Załącznik nr 2 do uchwały nr XI/160/19
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 22 sierpnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Ogrodowej i Spokojnej – część „A” i „C”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach:

- 1) od 17 stycznia 2018 r. do 7 lutego 2018 r.;
- 2) od 3 kwietnia 2018 r. do 24 kwietnia 2018 r.;
- 3) od 8 października 2018 r. do 29 października 2018 r.;
- 4) od 26 czerwca 2019 r. do 15 lipca 2019 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu:

- 1) 21 lutego 2018 r. i w tym terminie wpłynęły 2 uwagi, z których jedna w całości została uwzględniona a jedna w części została odrzucona przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie;
- 2) 8 maja 2018 r. i w tym terminie wpłynęła 1 uwaga, która w całości została uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie;
- 3) 12 listopada 2018 r. i w tym terminie wpłynęła 1 uwaga, która w całości została odrzucona przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie;
- 4) 29 lipca 2019 r. i w tym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

§ 2. 1. Uwaga z dnia 21 lutego 2018 r.:

- 1) dotycząca wniosku o:
 - a) rozszerzenie zapisu § 11 ust 2 ppkt b) i dopuszczenie budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - b) równomierne rozłożenie przebiegu drogi 4KDD od strony zarówno wschodniej, jak i zachodniej, przy obecnie zaplanowanych granicach całkowity niezbędny obszar przeznaczony pod drogę obejmuje przede wszystkim dz. nr 63/31;
 - c) o równomierne rozłożenie przebiegu drogi 2KDD od strony zarówno północnej, jak i południowej, obecnie planowany przebieg drogi na odcinku północnym (dz. nr 238), wzdłuż granicy dz. 63/31 obejmuje wyłącznie tereny położone po południowej stronie granicy tej drogi.
- 2) rozstrzygnięcie:
 - a) ad. a - w wyniku kolejnych wyłożeń projektu planu wnioskowane zapisy zostały uwzględnione, w związku z czym Rada Miejska rozstrzyga o nie uwzględnieniu uwagi jako bezprzedmiotowej,
 - b) ad. b – w wyniku kolejnych wyłożeń projektu planu wskazana droga została usunięta z rysunku planu, w związku z czym Rada Miejska rozstrzyga o nie uwzględnieniu uwagi jako bezprzedmiotowej,
 - c) ad. c - poszerzenie drogi 2KDD (w ostatecznej wersji rysunku planu 3KDD) na wysokości dz. 63/31 ma służyć przede wszystkim celom realizowanym przez przedmiotowy plan miejscowy, jednocześnie nie ma możliwości wyznaczenia poszerzenia drogi dla celów obsługi wyłożonego do publicznego wglądu planu miejscowego poza granicami jego opracowania, w związku z czym Rada Miejska rozstrzyga o nie uwzględnieniu uwagi.

2. Uwaga z dnia 9 listopada 2018 r.:

- 1) dotycząca wniosku o usunięcie drogi oznaczonej symbolem 4KDD;
- 2) rozstrzygnięcie:
 - a) projektowana droga 4KDD ma za zadanie zabezpieczenie terenu pod obsługę komunikacyjną zarówno terenu 2MN jak i terenów pod zabudowę, które będą wyznaczone po wschodniej stronie drogi 4KDD w ramach kontynuacji procedury sporządzenia planu dla części „B”;
 - b) droga 4KDD o łącznej powierzchni 0,3 ha wydzielona jest przede wszystkim z obecnej działki rolnej nr 63/31 o powierzchni przeszło 2,7 ha;
 - c) plan będzie realizował z jednej strony interes prywatny poprzez przeznaczenie aktualnego terenu rolnego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (ok. 2,5 ha), z drugiej strony mając na uwadze realizację ustaleń planu niezbędnym jest także uwzględnienie interesu publicznego poprzez zapewnienie możliwości realizacji docelowego układu komunikacyjnego w istniejącej skomplikowanej strukturze własnościowej;
 - d) wyniku stanowiska Komisji Infrastruktury Technicznej i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miejskiej uwagi zgłaszane co do projektowanego układu komunikacyjnego zostały ostatecznie uwzględnione i w związku z czym projekt planu został ponownie przedłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 czerwca 2019 r. do 15 lipca 2019 r.; w trakcie ostatniego wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi; w związku z powyższym Rada Miejska rozstrzyga o nie uwzględnieniu uwagi, uznając ją za bezprzedmiotową.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XI/160/19
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 22 sierpnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku *o finansach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 2077 z późn. zm.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegająca na budowie i modernizacji (poszerzeniu) dróg publicznych (1KDD i 2KDD) wraz z niezbędnym uzbrojeniem oraz budowie ciągu pieszego (1KDp).

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