

UCHWAŁA NR VII/76/03
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 25 marca 2003 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Zachowice, gmina Kąty Wrocławskie, obejmującej działki nr 440/2 i 506/3**

(Wrocław, dnia 6 czerwca 2003 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 159 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr LII/375/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 8 sierpnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice, gmina Kąty Wrocławskie, obejmującą działki nr 440/2 i 506/3.

2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały. Na rysunku planu określono granice terenu objętego zmianą planu oraz ustalenia przedstawione w formie graficznej.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane;
- 6) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 7) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

§ 3. W granicach terenu objętego niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice-Stradów, gmina Kąty Wrocławskie, zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/ /243/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 r.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej teren, o którym mowa w § 1 uchwały,
- 2) uchwałe - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć cały teren objęty zmianą planu, w granicach określonych w § 1 uchwały,
- 5) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi ważnymi w dniu uchwalenia zmiany planu.

§ 5. Obszar objęty zmianą planu przeznaczają się pod (wg oznaczeń na rysunku planu):

- PU** - inwestycje działalności gospodarczej i komercyjnej,
KW - ulicę wewnętrzną dla obsługi komunikacyjnej inwestycji na terenie PU,
KDr - rezerwę terenu dla umożliwienia modernizacji drogi wiejskiej o nr ewid. 440/1, stanowiącej przedłużenie drogi zakładowej do kopalni kruszywa naturalnego złoża "Siedlakowice",
ZN - zieleń wysoką, nieurządzoną.

§ 6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1. Wzdłuż zachodniej granicy obszaru planu przebiega droga powiatowa klasy lokalnej KL 1/2, o szerokości w liniach rozgraniczających około 20 m. Obecna szerokość tej drogi nie wymaga wyznaczenia z działki 440/2 rezerwy terenowej na jej modernizację.

2. Wzdłuż północnej granicy obszaru planu przebiega droga wiejska o nr ewid. 440/1, stanowiąca przedłużenie do drogi zakładowej kopalni kruszywa naturalnego złoża "Siedlakowice". Dla zapewnienia warunków dojazdu do ulicy wewnętrznej KW drodze tej należy zapewnić warunki ulicy klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających = 10 m. Wymaga to wyznaczenia z działki nr 440/2 pasa terenu o szerokości 2,5 jako rezerwy pod modernizację tej drogi. Przy włączaniu jej do drogi gminnej KL 1/2 należy:

- zastosować narożne ścięcia linii rozgraniczających, nie mniejsze niż 8 m x 8 m,
- przewidzieć promienie wyokrągłające jezdni, nie mniejsze niż 6,0 m.

3. Bezpośrednią obsługę obszaru planu zapewnić ulicą wewnętrzną **KW**. Podstawowe parametry techniczne i konstrukcyjne uzależnić od przewidywanego natężenia ruchu oraz rodzaj transportu. Ulica ta nie będzie stanowić drogi publicznej i zgodnie z art. 8 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838), finansowanie: budowy, utrzymania i zarządzania należy do właściciela działki nr 506/3.

4. Przy wjazdach do zakładów z ulicy KW przewidzieć place przedwejsciowe oraz miejsca parkingowe. Ustala się obowiązek zapewnienia na terenie własnym zakładu odpowiedniej wielkości parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych.

§ 7. Ustala się następujące uwarunkowania w zakresie ochrony dóbr kultury.

1. Zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu, dla obszaru planu ustala się strefę "E" ochrony ekspozycji ze wzgórza "Galgenberg" na historyczną zabudowę wsi Zachowice. W strefa "E" obowiązują bezwzględnie ustalenia w zakresie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy oraz rodzaju dachów. Nowe inwestycje kubaturowe należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków we Wrocławiu. Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze planu wolno stojących reklam wielkogabarytowych.

2. Na obszarze planu znajduje się stanowisko archeologiczne nr 1/3/82-26 AZP. Podlega ono ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w jego zasięgu i bezpośrednim sąsiedztwie winny być uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Prace ziemne mogą być realizowane pod warunkiem przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu przez inwestora zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Ratownicze badania archeologiczne finansować będzie inwestor.

§ 8. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska naturalnego.

1. Obszar planu położony jest w pobliżu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, Subzbiornika Kąty Wrocławskie - Oława - Brzeg, nr 321. Ustala się obowiązek zabezpieczenia podłoża gruntowego przed zanieczyszczeniem, a w szczególności prawidłowej budowy i eksploatacji urządzeń asenizacji odpadów płynnych i stałych.

2. Dla inwestycji produkcyjno-usługowych mogących znacząco oddziaływać na środowisko wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu poprzedzone musi być postępowaniem w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanej inwestycji. Postępowanie należy przeprowadzić zgodnie z art. 46-57 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627).

3. W przypadku występowania ścieków technologicznych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej winny być podczyszczone na terenie zakładu, który je wytwarza.

4. Na obszarze planu oraz terenach przyległych może występować sieć drenarska, w związku z czym w trakcie robót ziemnych należy liczyć się z koniecznością przebudowy systemu drenarskiego. Zmiany w sieci należy wykonywać w oparciu o dokumentację przebudowy obecnego systemu drenarskiego, którą należy uzgodnić z Regionalnym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych we Wrocławiu. Zapewnienie utrzymania prawidłowego zmeliorowania przyległych pól należy do obowiązku inwestora.

5. Na terenach niezainwestowanych przewidzieć zieleni wysoką i średniowysoką, wkomponowaną w istniejący krajobraz.

6. Ustala się, że na obszarze planu działalność zakładów produkcyjnych i usługowych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska przyrodniczego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- wysokość obiektów nie może przekraczać II kondygnacji oraz 10,0 metrów, licząc do poziomu kalenicy,
- obiekty powinny posiadać dachy strome, o spadkach od 25° do 40°, dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- nie określa się jednorodnych zasad kształtowania zabudowy; forma i charakter architektoniczny projektowanych obiektów winny odpowiadać ich funkcjom, bez ograniczeń w zakresie rodzaju konstrukcji i stosowanych materiałów,
- elementy małej architektury należy projektować wg jednorodnej koncepcji, z dominacją materiałów ceramicznych.

§ 10. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego, według warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci.

2. Nieruchomości położone na obszarze planu docelowo należy podłączyć do systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni komunalnej. Jako rozwiązania czasowe dopuszcza się:

- odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników sytuowanych na terenach poszczególnych inwestycji, z uzyskaniem zapewnienia odbioru przez pełnosprawną oczyszczalnię ścieków.
- asenizacje ścieków poprzez indywidualne rozwiązania, uzgodnione z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym we Wrocławiu.

Wyboru systemu oczyszczania ścieków należy dokonać na etapie opracowania wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Odprowadzanie wód opadowych przewidzieć na tereny własne.

4. Zaopatrzenie w ciepło projektowanych inwestycji należy przewidywać z kotłowni indywidualnych, z wymogiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń powietrza z zastosowaniem paliwa ekologicznego.

5. Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.) Zakład Energetyczny Wrocław SA zapewni przyłączenie terenu objętego planem do sieci energii elektrycznej, na warunkach określonych w art. 9, 20 i 46 tej ustawy.

6. Należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami, która nie stworzy zagrożenia dla środowiska naturalnego. Odpady bytowe należy składować w kontenerach i wywozić na składowisko gminne.

§ 11. Tereny objęte planem, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, należy użytkować w sposób dotychczasowy, tj. na cele rolnicze.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) - w wysokości 5 %.

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

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