

BURMISTRZ GMINY KĘTY

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KĘTY**

(PROJEKT PO UWZGLĘDNIENIU UWAG INSTYTUCJI OPINIUJĄCYCH I UZGADNIAJĄCYCH)

Maj 2024 r.

**INFORMACJE FORMALNE,
W TYM O SKŁADZIE ZESPOŁU**

ZAMAWIAJĄCY

BURMISTRZ GMINY KĘTY
32-650 Kęty Rynek 7

tel. 33 844 76 00

WYKONAWCA

ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA PRACOWNIA M.A.M
ul. Królowej Jadwigi 153 B 30-212 Kraków

wpis w ewid. dz. gospod.: **15814/94-SK**
tel. 12 422 20 35 kom. 601 174 121
NIP 676-169-86-84 REGON 350 751 206
e-mail: andrzej.zastawnik@gmail.com

UMOWA

Umowa **Nr: GN.272.....** z dnia 2024 roku

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĘTY

UCHWALONY

Uchwała Nr Rady Miejskiej w Kętach z dnia 2024 roku

ZESPÓŁ AUTORSKI

dr inż. arch. Andrzej Zastawnik
(uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym uzyskane na podst. art. 19a pkt 3 ustawy z 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów - Dz. U. z 2013 r. poz. 932 z późn. zm).

mgr inż. arch. Oliwia Zajdel-Witowska
(uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym uzyskane na podst. art. 19a pkt 3 ustawy z 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów - Dz. U. z 2013 r. poz. 932 z późn. zm).

mgr inż. arch. Dorota Bączek
dr inż. arch. Maja Zastawnik-Perkosz
mgr inż. Monika Jadach

CHARAKTERYSTYKA
ZMIANY PLANU

Podstawowym celem zmiany planu jest wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową w miejscowości Malec i Witkowice. Tereny objęte zmianą planu wymagają zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia terenów objętych zmianą nie jest sprzeczna z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty (przyjęte Uchwałą Nr XXVII/241/2012 Rady Miejskiej w Kętach z dnia 5 października 2012 r. wraz ze zmianami). Przedmiotowa zmiana planu dotyczy powiększenia terenu istniejącego przedsiębiorstwa położonego w miejscowości Malec oraz wyznaczenia nowego terenu pod zabudowę produkcyjną w miejscowości Witkowice.

Maj 2024 r.

**UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W KĘTACH
Z DNIA 2024 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm., poz. 1506 i 1597) oraz ustawy z dnia 7 lipca 2023 r o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz 1688) w związku z Uchwałą Nr LXI/597/2023 Rady Miejskiej w Kętach z dnia 29 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty, przyjętego Uchwałą Nr XXVII/241/2012 Rady Miejskiej w Kętach z dnia 5 października 2012 r. wraz z jej zmianami, Rada Miejska w Kętach uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty, zwaną dalej zmianą planu.
2. Zmiana planu obejmuje tereny położone w miejscowości Malec i Witkowice w gminie Kęty, przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
3. Powierzchnia terenów objętych zmianą planu wynosi 6,71 ha.

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2

1. Tekst zmiany planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1 : 1000, wykonana na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pozyskanej z zasobów Starostwa Oświęcimskiego, stanowiąca integralną część uchwały;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – niebędące ustaleniem zmiany planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - niebędące ustaleniem zmiany planu;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla zmiany planu.

§ 3

1. Ustalenia zmiany planu stanowiące treść uchwały zawarte są również na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia zmiany planu zawarte w uchwale oraz na rysunku zmiany planu obowiązują łącznie.

§ 4

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć tekst zmiany planu i rysunek zmiany planu;
 - 3) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć graficzną część zmiany planu wykonaną w skali 1 : 2000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały;
 - 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw i aktów wykonawczych do tych ustaw;
 - 5) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wrysowaną na rysunku planu, poza którą nie mogą wykraczać rzuty poziome budynków projektowanych, (nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków poddawanych remontom, przebudowie i nadbudowie);
 - 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony i ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkującym i przypisanym symbolem, na którym obowiązują te same ustalenia, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej.
2. Inne określenia użyte w uchwale, a nie wymienione powyżej, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zamieszczonymi w przepisach odrębnych.

§ 5

Obowiązujące elementy ustaleń zmiany planu, wrysowane na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granica terenu objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny - wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy - wyznaczone na rysunku zmiany planu;
- 4) **PP-PS** teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 5) **PP-PEF** teren produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej;
- 6) **ZPW** teren zieleni urządzonej wysokiej;
- 7) **ZPN** teren zieleni urządzonej niskiej.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W TERENACH OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU

§ 6

Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów w obszarze objętym zmianą planu – do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej zmianie planu.

§ 7

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu dla terenów PP-PS, PP-PEF, ZPW i ZPN w wysokości 10%.

§ 8

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

W zakresie zasad ochrony istniejących wartości urbanistycznych oraz kształtowania ładu przestrzennego w granicach terenów objętych zmianą planu ustala się:

- 1) nakazy dotyczące:
 - a) zapewnienia minimalnego - określonego w zmianie planu - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) zachowania wskaźników intensywności zabudowy określonych dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - c) uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy - wrysowanych na rysunku zmiany planu - przy lokalizacji budynków;
- 2) następujące zakazy:
 - a) z uwagi na konieczność ochrony krajobrazu ukształtowanego w sąsiedztwie, zakazuje się przekraczania wysokości budynków i budowli zlokalizowanych w terenach objętych niniejszą zmianą planu określonych w § 13 pkt 4 i 5 oraz § 14 pkt 4 i 5;
- 3) następujące dopuszczenia:
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznych w zależności od potrzeb w wykonaniu napowietrznym lub kablowym, w tym kablami ułożonymi pod powierzchnią ziemi.

§ 9

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla zachowania zasobów środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenach objętych zmianą planu ustala się obowiązek przestrzegania przy realizacji zabudowy następujących zasad:
 - 1) w zakresie środowiska przyrodniczego:
 - a) nakazuje się spełnienie wymagań w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ochrony przed wibracjami i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się zachowanie ciągłości rowów odwadniających,
 - c) w terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się przebudowę (wraz ze zmianą trasy), zarurowanie i przeprowadzenie pod powierzchnią terenu rowów odwadniających,
 - d) zakazuje się podnoszenie poziomu terenu uniemożliwiającego naturalny spływ wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających,
 - e) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów dróg, placów, parkingów oraz innych nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem osadników i separatorów substancji ropopochodnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, wód powierzchniowych lub do gruntu - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych odprowadzanych z powierzchni dachowych w zbiornikach zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - g) nakazuje się zaopatrzenie zabudowy w ciepło przez stosowanie niskoemisyjnych źródeł, takich jak: energia elektryczna, gaz ziemny, gaz propan-butan, olej opałowy oraz paliwa stałe z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania,
 - h) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii (np. ciepło górotworu, energia słoneczna) przez stosowanie między innymi pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych itp.;
 - i) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami określonymi dla gminy Kęty;
 - 2) w zakresie przyrody:
 - d) w terenach przeznaczonych pod zabudowę, na powierzchniach biologicznie czynnych, nakazuje się kształtowanie zieleni w postaci kompozycji z drzew, krzewów i powierzchni trawiastych;
 - e) dopuszcza się wycinanie drzew oraz dokonywanie cięć pielęgnacyjnych w drzewostanach ze szczególnym uwzględnieniem zaistniałej sytuacji zagrożenia życia i mienia osób;
 - 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, w ustaleniach szczegółowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) wprowadza się ograniczenie wysokości zabudowy,
 - b) nakazuje się stosowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- c) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz ich kablowanie dla poprawy standardów funkcjonalnych, estetycznych i krajobrazowych.
2. Z uwagi na położenie terenów objętych zmianą planu w granicach jednolitej części wód podziemnych PLGW 2000158 (zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami w obszarze dorzecza Wisły), ustala się obowiązek docelowego wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieć kanalizacyjną, z wskazaniem docelowego odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych.

§ 10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Nakazuje się ochronę znalezisk archeologicznych, a w przypadku ich odkrycia, nakłada się obowiązek zgłaszania znaleziska do właściwych służb ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

§ 11

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W granicach terenów objętych zmianą planu nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. W przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości w oparciu o przepisy zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 50 m;
 - 3) kąt zawarty pomiędzy granicą działki budowlanej a linią rozgraniczającą teren drogi, przy której działka jest położona nie może wykraczać poza przedział 80° – 100°.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) ustala się dostępność terenu PP-PS z dróg gminnych, to jest z ul. Osieckiej i ul. Księdza Jędrzejowskiego;
 - 2) ustala się dostępność terenu PP-PEF z dróg gminnych, to jest z ul. Księdza Jędrzejowskiego i ul. Widokowej;
 - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z dróg gminnych, o których mowa w pkt 1 i 2 na tereny PP-PS i PP-PEF oraz ich modernizację po spełnieniu wymagań postawionych przez zarządcę drogi;
 - 4) dopuszcza się budowę nowych zjazdów z dróg gminnych, o których mowa w pkt 1 i 2 na tereny PP-PS i PP-PEF po spełnieniu wymagań postawionych przez zarządcę drogi.
2. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązujące w obszarze objętym zmianą planu:
 - 1) utrzymanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia infrastrukturalnego, z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy;
 - 2) dopuszcza się realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia infrastrukturalnego w terenach objętych zmianą planu.
3. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu **zaopatrzenia w wodę** terenów objętych zmianą planu:
 - 1) dopuszcza się wyposażenia zabudowy w wodę dostarczaną z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych odcinków sieci wodociągowej i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy w wodę z lokalnych ujęć wody;
 - 4) nakazuje się wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w hydranty zewnętrzne zapewniające odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru.
4. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu **odprowadzania ścieków** z terenów objętych zmianą planu:

- 1) przyjmuje się zasadę docelowego odprowadzenia ścieków gminnym systemem kanalizacyjnym do oczyszczalni ścieków;
 - 2) przyjmuje się zasadę podłączania budynków do sieci kanalizacyjnej;
 - 3) zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu i ich rozsączkowania;
 - 4) dopuszcza się – do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacyjną – odprowadzanie ścieków do biologicznych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych i ich okresowe usuwanie w sposób wskazany przez gminę.
5. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:
- 1) ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych z dachów oraz wód roztopowych na teren działki budowlanej;
 - 2) dopuszcza się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę do kanalizacji deszczowej;
 - 3) dopuszcza się retencję wód opadowych odprowadzanych z powierzchni dachowych do zbiorników zamkniętych podziemnych lub naziemnych, usytuowanych na działce budowlanej pod warunkiem późniejszego ich wykorzystania między innymi do celów gospodarczych, pielęgnacji zieleni, mycia nawierzchni utwardzonych itp.
6. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu gazowniczego**:
- 1) tereny objęte zmianą planu wyposażone są w sieci i urządzenia systemu gazowniczego;
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń systemu gazowniczego;
 - 3) nakazuje się utrzymanie stref bezpieczeństwa dla gazociągów wybudowanych przed 2001 rokiem oraz ustanowienie stref kontrolowanych dla gazociągów wybudowanych po 2001 roku oraz dla gazociągów planowanych – zgodnie z przepisami odrębnymi, w których zakazuje się wznoszenia budynków i sadzenia drzew oraz podejmowania przedsięwzięć mogących zagrozić trwałości gazociągu.
7. Przyjmuje się następujące zasady **zaopatrzenia obszaru w ciepło**:
- 1) przyjmuje się zasadę zaopatrzenia w ciepło zabudowy położonej w ternach objętych zmianą planu przez stosowanie indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł, takich jak: energia elektryczna, gaz ziemny, gaz propan-butan, olej opałowy oraz paliwa stałe z wykorzystaniem najlepszej dostępnej techniki wykorzystywanej w jego wytwarzaniu;
 - 2) dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu ogrzewania istniejących budynków i przygotowania ciepłej wody w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalny system grzewczy;
 - 3) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, w tym energii słonecznej i ciepła górotworu przez stosowanie między innymi kolektorów słonecznych, pomp ciepła paneli fotowoltaicznych itp..
8. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu elektroenergetycznego**:
- 1) tereny objęte zmianą planu wyposażone są w sieci i urządzenia elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych z zastosowaniem następujących zasad:
 - a) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących oraz budowę sieci SN i nN w zależności od zaistniałych potrzeb zarówno w wykonaniu napowietrznym jak kablowym,
 - b) dopuszcza się rozbudowę lub modernizację stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/04 kV w zależności od zaistniałych potrzeb zarówno w wykonaniu napowietrznym jak wewnątrzowym,
 - c) sposób przyłączenia podmiotów do swojej sieci określa operator sieci w *warunkach przyłączenia*;
 - 3) przy ustalaniu lokalizacji obiektów budowlanych, należy zachować strefy techniczne i ochronne od sieci i urządzeń elektroenergetycznych.
9. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu telekomunikacyjnego**:
- 1) tereny objęte zmianą planu wyposażone są w sieci i urządzenia teletechniczne;
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń systemu telekomunikacyjnego z zastosowaniem następujących zasad:

- a) sieci telekomunikacyjne należy – docelowo - prowadzić jako kablowe układane pod powierzchnią terenu lub w kanalizacji teletechnicznej,
 - b) w przypadku modernizacji i rozbudowy istniejących sieci, napowietrzne sieci telekomunikacyjne należy wymieniać na kablowe, układane pod powierzchnią terenu lub w kanalizacji teletechnicznej.
10. Nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz programami gospodarki odpadami przyjętymi dla gminy Kęty, z uwzględnieniem obowiązku ograniczania oddziaływań na elementy środowiska i funkcje ekologiczne.

§ 13

1. Przeznacza się **TEREN PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW** oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **PP-PS**.
2. W granicach terenu PP-PS, w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują zasady zawarte w § 6 - § 12 niniejszej uchwały, a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy nie może być mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 3,0;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może stanowić więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 20 m, (nie licząc kominów i elementów instalacji technologicznych związanych z przeznaczeniem podstawowym);
 - 5) maksymalna wysokość budowli niebędących budynkami nie może przekroczyć 25 m;
 - 6) należy stosować dachy budynków z zachowaniem symetrii nachylenia połaci oraz o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 45°, z dopuszczeniem powierzchni połaci dachowych nie będących płaszczyznami;
 - 7) ustala się obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca do parkowania przypadającego na dwóch zatrudnionych;
 - 8) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszcza się zapewnienie miejsc do parkowania wymienionych w pkt 7 i 8 realizowanych w poziomie terenu, w garażach podziemnych i wielopoziomowych;
 - 10) nakazuje się wyposażenie terenów w hydranty zewnętrzne zapewniające odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru;
 - 11) nakazuje się budowę dróg pożarowych zapewniających dojazd jednostek ratowniczych do budynków;
 - 12) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 13) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 14) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż wynika to z przepisów odrębnych;
 - 15) z uwagi na możliwość występowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (tj. rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej) ustala się konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych.

§ 14

1. Przeznacza się **TEREN PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB ELEKTROWNI SŁONECZNEJ** oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **PP-PEF**.
2. W granicach terenu PP-PEF, w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują zasady zawarte w § 6 - § 12 niniejszej uchwały, a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy nie może być mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 3,0;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może stanowić więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m, (nie licząc kominów i elementów instalacji technologicznych związanych z przeznaczeniem podstawowym);
- 5) maksymalna wysokość budowli niebędących budynkami nie może przekroczyć 25 m;
- 6) należy stosować dachy budynków z zachowaniem symetrii nachylenia połaci oraz o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 45°, z dopuszczeniem powierzchni połaci dachowych nie będących płaszczyznami;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca do parkowania przypadającego na dwóch zatrudnionych;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się zapewnienie miejsc do parkowania wymienionych w pkt 7 i 8 realizowanych w poziomie terenu, w garażach podziemnych i wielopoziomowych;
- 10) nakazuje się wyposażenie terenów w hydranty zewnętrzne zapewniające odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru;
- 11) nakazuje się budowę dróg pożarowych zapewniających dojazd jednostek ratowniczych do budynków;
- 12) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 14) dopuszcza się urządzenia elektrowni słonecznej wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 15) z uwagi na możliwość występowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (tj. rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej) ustala się konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych.

§ 15

1. Przeznacza się **TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ WYSOKIEJ** oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZPW**.
2. W granicach terenu ZPW, w zakresie sposobu jego zagospodarowania obowiązują zasady zawarte w § 6 - § 12 niniejszej uchwały, a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się zieleni parkową z obiektami małej architektury;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się zakaz zabudowy budynkami z dopuszczeniem tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów niepołączonych trwale z gruntem;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów niepołączonych trwale z gruntem nie może przekraczać 4 m.

§ 16

1. Przeznacza się **TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ NISKIEJ** oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZPN**.
2. W granicach terenu ZPN, w zakresie sposobu jego zagospodarowania obowiązują zasady zawarte w § 6 - § 12 niniejszej uchwały, a ponadto następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się zieleni typu parkowego z obiektami małej architektury;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się zakaz zabudowy budynkami z dopuszczeniem tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów niepołączonych trwale z gruntem;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów niepołączonych trwale z gruntem nie może przekraczać 4 m.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kęty.

§ 18

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Kętach z dnia 2024 roku w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty

Z brzmienia art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., poz. 1506 i 1597) wynika konieczność pisemnego uzasadnienia przyjętego Uchwałą Nr Rady Miejskiej w Kętach z dnia 2024 roku *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty*.

Założenia wstępne.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), do zadań własnych gminy należą sprawy: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej. Realizując zadania własne, Rada Miejska w Kętach, działając w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym podjęła w dniu 29 września 2023 roku Uchwałę Nr LXI/597/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty. Podstawowym celem zmiany planu jest wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową w miejscowości Malec i Witkowice. Tereny objęte zmianą planu wymagają zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Ustalenie nowego przeznaczenia terenów objętych zmianą nie jest sprzeczne z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty (przyjęte Uchwałą Nr XXVII/241/2012 Rady Miejskiej w Kętach z dnia 5 października 2012 r. wraz z jej zmianami). Przedmiotowa zmiana dotyczy powiększenia istniejącego przedsiębiorstwa położonego w miejscowości Malec oraz wyznaczenia nowego terenu pod zabudowę produkcyjną i usługową w miejscowości Witkowice.

Przeprowadzona analiza zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany planu oraz określenie stopnia zgodności zamierzonego przeznaczenia przedmiotowych terenów w nawiązaniu do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty wykazała, iż sporządzona zmiana planu nie narusza ustaleń „*Studium*”. Rozwiązania przyjęte w zmianie planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy Kęty, określoną w *Studium*.

1. Przeznaczenie terenów.

Przyjęto, iż przedmiotem zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia dla **TERENÓW PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ**. Określenie zasad zabudowy i zagospodarowania tych terenów nawiązuje do ustaleń przyjętych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty, tak aby ustalone przeznaczenie nie było sprzeczne z ustaleniami *Studium*. Ponadto z uwagi na fakt, iż plan ma zapewnić ład w kształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej istniejącej i planowanej zabudowy, wprowadzono w nim regulacje prawne – wynikające z prerogatyw tworzonego prawa miejscowego – zapewniające możliwość kontynuacji działalności gospodarczej na powiększonym terenie zabudowy produkcyjnej i usługowej z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. W związku z powyższym, w zmianie planu określono przeznaczenie dla terenu z uwzględnieniem

oznaczeń graficznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego – Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

PP TEREN PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W sporządzanej zmianie planu uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego przez ustanowienie regulacji prawnych dla kształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej istniejącej i planowanej zabudowy w kontekście zagospodarowania terenów sąsiednich. Określono linie rozgraniczające tereny PP od terenów sąsiednich, wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalono parametry kształtujące zabudowę. W tekście zmiany planu wymagania z zakresu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały w ustaleniach paragrafu § 7.
- 2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych, w zmianie planu ustalono minimalne i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy, regulujące kwestie zajęcia terenu budynkami, co przekłada się między innymi na walory krajobrazowe. Ustalono zostały parametry gabarytowe (między innymi wysokość zabudowy i kształt dachów) dla nowej zabudowy oraz zabudowy istniejącej, poddawanej rozbudowie i nadbudowie.
- 3) W planie określone zostały zasady ochrony środowiska naturalnego, w tym postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi. Ustalenia projektu zmiany planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Określone rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby planu. Przyjęto zasadę uwzględnienia warunków ochrony wynikających z utworzenia Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. W tekście planu wymagania z zakresu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte zostały w ustaleniach paragrafu § 9.
- 4) W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przyjęto ustalenia związane z położeniem terenów objętych zmianą poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej dla gminy Kęty. W tekście zmiany planu wymagania z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte zostały w § 10.
- 5) W zmianie planu wprowadzony został zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) Przyjętego w zmianie planu przeznaczenia dla terenów produkcji przemysłowej dokonano z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni między innymi przez kontynuację zgodną z aktualnym stanem ich zagospodarowania oraz przewidywanymi trendami rozwoju w nawiązaniu do ich położenia w stosunku do układu przestrzennego gminy Kęty, dostępności komunikacyjnej jak również wyposażenia infrastrukturalnego przedmiotowych terenów.
- 7) W zakresie respektowania prawa własności, w tym prawa właścicieli i użytkowników terenów, które w zmianie planu zmieniły przeznaczenie, zapewnione zostało dopuszczenie utrzymania dotychczasowego sposobu ich użytkowania, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w przedmiotowej zmianie planu. Ponadto w zmianie planu ustalono, iż realizacja nowej

zabudowy oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu a także zmiany jego zagospodarowania nie mogą naruszać praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących.

- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione co potwierdziło pozytywne uzgodnienie z organem bezpieczeństwa państwa – Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji – Ośrodek Zamiejscowy w Krakowie.
- 9) Potrzeby w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego w terenach objętych zmianą planu nie występują.
- 10) W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, określono zasady budowy, przebudowy i remontów systemów infrastruktury technicznej z uwzględnieniem stanu istniejącego. W zmianie planu dopuszczono budowę nowych odcinków oraz przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych. Określono zasady rozwoju systemu gazowniczego oraz zaopatrzenia terenów w ciepło, dopuszczono budowę nowych odcinków oraz przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń systemu elektroenergetycznego i telekomunikacyjnego. W tekście zmiany planu zasady budowy, przebudowy i remontów infrastruktury technicznej zawarte zostały w ustaleniach §13.
- 11) Przyjęto zasadę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia terenów docelowo z miejskiej sieci wodociągowej działającej w systemie pierścieniowo-okrężnym. Dopuszczono budowę nowych odcinków sieci wodociągowej oraz przebudowę i remonty istniejącej sieci i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę. Nakazano docelowe wyposażenie terenów w hydranty zewnętrzne zapewniające odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru.
- 12) W zakresie zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad przedmiotową zmianą planu oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, Burmistrz Gminy Kęty kolejno:
 - a) Ogłosił w prasie miejscowej (*Kętrzanin Listopad 2023 r.*) oraz przez obwieszczenie z dnia 27 listopada 2023 roku, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany planu, w terminie nie krótszym niż do 19 grudnia 2023 r. Ogłoszenie tej treści zamieszczono także na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Kęty.
 - b) Zawiadomił, na piśmie znak: GN.6724.3.65.2023 z dnia 27.11.2023 r. o podjęciu Uchwały Nr LXI/597/2023 Rady Miejskiej w Kętach z dnia 29 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania zmiany planu.
 - c) Rozpatrzył złożone wnioski do zmiany planu.
 - d) Zwrócił się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do opracowywanego - na podstawie podjętej uchwały - do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Oświęcimiu.
 - e) Sporządził projekt zmiany planu uwzględniając złożone wnioski tzw. indywidualne (osób fizycznych) oraz instytucji i orgnów wskazanych w ustawie.
 - f) Sporządził prognozę oddziaływania zmiany planu na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.
 - g) Uzyskał opinię o projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i uzgodnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - wystąpienie znak:Z dnia 2024 roku o uzgodnienie z:
 - wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,

- właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
 - właściwym zarządcą drogi,
 - właściwymi organami wojskowymi oraz organami bezpieczeństwa państwa.
- h) Ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych 23 sierpnia 2024 roku i rozpoczął konsultacje społeczne w dniach 23.08.2024 r. – 23.09.2024 r.
- i) Przedstawił Radzie Miejskiej w Kętach projekt zmiany planu zagospodarowania przestrzennego wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 oraz załącznikami sporządzonymi na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:
- Załącznik Nr 1 – rysunek zmiany planu – sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000. (Skala mapy do sporządzenia części graficznej jest zgodna z art. 16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).
 - Załącznik Nr 2, który stanowi rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany planu.
 - Załącznik Nr 3, który stanowi rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
 - Załącznik Nr 4, dane przestrzenne.

Dla ustalonego w niniejszej zmianie planu przeznaczenia terenów wraz z określeniem sposobu ich zagospodarowania, uwzględniono zasady zagospodarowania w nawiązaniu do utrzymania niezbędnej równowagi pomiędzy interesem prywatnym wyrażonym we wnioskach i uwagach wniesionych przez mieszkańców do planu a interesem publicznym wynikającym między innymi z respektowania przepisów odrębnych oraz zasad zawartych w polityce przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy jak również w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kęty.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych – dostosowany do wymagań *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozporządzeń wykonawczych oraz odpowiadających przepisów odrębnych został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu. W wyniku opiniowania i uzgodnień w projekcie wprowadzono odpowiednie zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień. W trakcie sporządzania przedmiotowego dokumentu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 roku *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

W odniesieniu do art. 15 ust 1 pkt 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, realizacja ustaleń sporządzanego planu umożliwi wytworzenie warunków sprzyjających podnoszeniu standardów życia mieszkańców przez między innymi wypełnienie wskazań wynikających z przeprowadzonej analizy dotyczącej aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty, przyjętej Uchwałą Nr Rady Miejskiej w Kętach z dnia roku, Burmistrz Kęt wszczął procedurę sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty dla terenów położonych w miejscowości Malec i Witkowice.

W odniesieniu do art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, na etapie sporządzania przedmiotowej zmiany planu w edycji do opiniowania i uzgodnień, została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Z opracowanych dokumentów i przeprowadzonych analiz wynika, iż uchwalenie planu nie będzie generować kosztów dla budżety gminy z tytułu kosztów związanych z wykupem terenów pod drogi, zieleń urządzoną, parkingi czy kosztów związanych z wykupem nieruchomości zabudowanych na potrzeby modernizacji układu komunikacyjnego. Przewidywane są natomiast koszty związane z ewentualną modernizacją i rozbudową

elementów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – należące do zadań własnych gminy. W związku z uchwaleniem planu nie są przewidywane koszty związane z koniecznością wypłaty odszkodowań wynikających z art. 36 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W związku z charakterem i stopniem zainwestowania terenów objętych planem w nawiązaniu do jego ustaleń, przewiduje się wzrost wartości nieruchomości z tytułu opłaty planistycznej. Przewidywany jest również wzrost pobieranych podatków od gruntów. Z uwagi na przeznaczenie terenów pod produkcję przemysłową, przewidywane są zwiększone wpływy do budżetu gminy, wynikające z podatków od budynków.