

**UCHWAŁA NR XLIII/576/21
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 28 października 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy
Słonecznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn.zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/400/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (tekst jednolity: Uchwała Nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020r.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest w rejonie ulicy Słonecznej we wsi Samotwór, zgodnie z granicą obszaru objętego planem określoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt.1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica strefy "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych;
- 3) lokalizacja stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków o numerze AZP 3/3/80-26;
- 4) zasięg powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław - Strachowice;
- 5) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP);
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) oznaczenie i symbol określający przeznaczenie terenu wraz z wyróżniającymi numerem.

2. Oznaczenia nie wymienione w ust.1, a występujące na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, określonych po obrysie zewnętrznym budynku;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu

do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;

- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów budowlanych; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący i przeważający sposób użytkowania terenu lub obiektów, w sposób określony zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie:
 - a) dopuszcza się części budynku takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji wykraczające maksymalnie o 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy oraz schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych wykraczające maksymalnie o 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie ogranicza lokalizacji obiektów takich jak: urządzenia budowlane, drogi, chodniki, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, place manewrowe, obiekty liniowe sieci technicznych i uzbrojenia terenu, kontenerowe stacje transformatorowe i inne urządzenia związane z siecią techniczną, które nie wymagają realizacji budynków;
- 7) **rysunku planu** - należy rozumieć graficzny zapis planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;

§ 5. 1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielały teren oznaczony symbolem i numerem **IUP** i opisany jako teren usług publicznych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się zieleni towarzyszącą, a także obiekty i urządzenia towarzyszące związane z ustalonym przeznaczeniem, w tym urządzenia budowlane.

3. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z ustaleniami rozdziału 4.

§ 6. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) 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 - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 17;
- 2) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 20;

- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1UP** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów usług publicznych, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) ustala się, że dla obszaru wymienionego w ust.3 obowiązuje sposób użytkowania oraz zakazy określone w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się w ramach szczególnych zasad zagospodarowania terenów wynikających z potrzeby zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu melioracji szczegółowej obowiązek przebudowy istniejącej sieci drenarskiej przed realizacją projektowanej inwestycji w sposób umożliwiający działanie sieci drenarskiej na działkach sąsiednich oraz zapewniający zachowanie dotychczasowych stosunków wodnym na danym terenie. Sposób przebudowy urządzeń drenarskich wymaga uzgodnienia z zarządem właściwym do spraw melioracji;

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem objętym ewidencją zabytków, równoznaczną z granicami planu miejscowego;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt.1, dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi na obszarze objętym ewidencją zabytków obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze planu miejscowego znajduje się stanowisko archeologiczne nr AZP 3/3/80-26 (wpisane do rejestru zabytków pod nr 85/ARCH/1184/619) - ślad osadnictwa, kultura przeworska, okres późno rzymski, osada, kultura łużycka, ślad osadnictwa, kultura pucharów lejkowatych, neolit dla których wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar planu położony jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice – Środa Śląska wymagającego szczególnej ochrony przy zagospodarowaniu uwzględniając ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych oraz poprzez zasady gospodarki ściekowej, określone w przepisach niniejszej uchwały;
- 2) obszar położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław - Strachowice;
- 3) ustala się, że dla obszaru wymienionego w pkt.2 obowiązuje realizacja wszystkich obiektów budowlanych, naturalnych i sztucznych zgodnie z przepisami odrębnymi w odniesieniu do ograniczeń zabudowy związanych z lotnictwem cywilnym.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 4 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji,
 - b) 550 m² w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:
 - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
 - b) 14m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 110°.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy: wyznacza się strefę kontrolowaną od linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 14m, liczoną po 7m od osi sieci w obie strony, dla której obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 12. 1. W zakresie **ustaleń dotyczących komunikacji**, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się co następuje:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić poprzez istniejący układ dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, o szerokości min. 10 metrów w liniach podziału geodezyjnego.

2. Miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie inwestycji, należy:

- 1) lokalizować w granicach działek lub nieruchomości gruntowych, na których znajduje się inwestycja;
- 2) realizować w formie wydzielonych miejsc postojowych, o których mowa w przepisach odrębnych;

3. Obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów usług i sportu,
- b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej dopuszczonych w planie pozostałych obiektów usługowych.

4. W ramach określonej w ust. 3 minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

§ 13. 1. Granica obszaru objętego planem, o której mowa w §3 ust.1, pkt.1 stanowi jednocześnie granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Na obszarze opracowania planu w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, dopuszcza się realizację miejsc parkingowych, przystanków i zieleni towarzyszącej.

§ 14. **Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0,1%.**

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczególne dla poszczególnych terenów

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** i opisanym jako *teren usług publicznych*, ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę *usług publicznych*, przez którą należy rozumieć jako tereny, na których wyznacza się zabudowę, obiekty i urządzenia przeznaczone do realizacji funkcji publicznych związanych z: administracją, szkolnictwem, kulturą, oświatą i wychowaniem, sportem i rekreacją, w tym również pod świetlicę wiejską, place zabaw wraz z zielenią, urządzeniami towarzyszącymi i powierzchniami utwardzonymi.

2. Usługi służące obsłudze terenów sportu i rekreacji, przez które należy rozumieć obiekty towarzyszące funkcji sportowo - rekreacyjnej jak szatnie i sanitariaty a także drobne usługi handlu i gastronomii o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu sportowo-rekreacyjnym, dopuszcza się jako uzupełniające.

3. Urządzenia i obiekty związane ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się jako uzupełniające.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego możliwość wydzielania dróg wewnętrznych zgodnie z zasadami określonymi w §12 ust. 1 pkt.2.

5. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,5;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 1;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 25%;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 8 metrów;
- 7) dachy budynków należy kształtować jako jednospadowe, dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° lub płaskie lub łukowe, ustala się pokrycie materiałem składającym się z drobnych elementów takich jak dachówka, w tym również dachówka ceramiczna, cementowa lub materiałem dachówkopodobnym;
- 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami od linii rozgraniczających w odległości nie mniejszej niż 5,0m od południowej oraz zachodniej granicy obszaru objętego planem;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 550 m².

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 17. 1. Docelowe odprowadzanie ścieków, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, w szczególności dopuszcza się rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na powierzchnie nieutwardzone, a także rozwiązania zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne, spływy przez powierzchnie zadarnione.

§ 18. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować poprzez rozdzielczą sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 20. 1. Zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, w tym z urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

§ 21. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe.

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej



Anna Skórczak

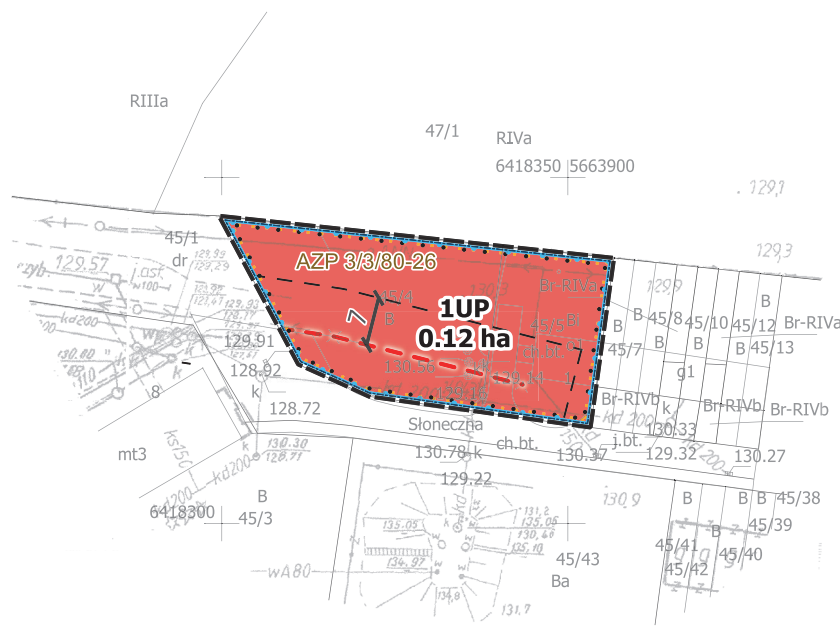
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SAMOTWÓR W REJONIE ULICY SŁONECZNEJ









Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (tekst jednolity: Uchwała Nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020r.)



-  granica obszaru objętego planem
-  MN - tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej



Legenda

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  GRANICA STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
-  LOKALIZACJA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW O NUMERZE AZP 3/3/80-26
-  ZASIĘG POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY DLA LOTNISKA WROCŁAW - STRACHOWICE
-  GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (GZWP)
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

Przeznaczenie terenu

-  TEREN USŁUG PUBLICZNYCH

Oznaczenia mające charakter informacyjny

-  LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 20KV WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ NA TERENACH ZDRENOWANYCH

-  WYMIAR OKREŚLONY W METRACH

1,32 ha POWIERZCHNIA TERENU

ZAŁĄCZNIK NUMER 1 DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE Z DNIA

1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/576/21
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 28 października 2021 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART.
20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTUMIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI
SAMOTWÓR W REJONIE ULICY SŁONECZNEJ**

Do tutejszego Urzędu wpłynęła następująca uwaga:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę
1.	2021-09-15	Ochrona danych osobowych

Treść uwagi: Uwaga dotyczy obszaru planu miejscowego oraz dz.nr. 47/1 obręb Samotwór

Przedmiot uwagi: uchwała Nr XXVII/400/20 z dnia 29 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej działki nr 45/5 i 45/4.

Ad.1 Zgłaszam zapytanie na podstawie jakiego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie jest realizowany ten plan? Z tego co wiem w studium obowiązującym moja działka nr 47/1, która graniczy z działką 45/5 jest rolną, a była w planie miejscowym z 1996 roku jako budowlana

Ad.2 W uzasadnieniu w załączniku do uchwały nr XXVII/400/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 października 2020r. pisze coś o terenach rolnych ściśle nie określając co jest tym terenem rolnym: plac zabaw, czy miejsce na odpady, czy może chodzi o moją działkę 47/1 sąsiadującą, która w planie z roku 1996 była działką budowlaną, a obecnie jest rolną.

Ad.3 Zanim zostaną podjęte jakiegokolwiek działania, proszę o przywrócenie mojej działki 47/1, którą w Studium zrobiono rolną bez prawa zabudowy z powrotem na działkę budowlaną jaka była w planie z 1996 roku. W przeciwnym wypadku będę domagał się sądowo odszkodowania od Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie za utratę wartości gruntu budowlanego oraz utrudnienia w prowadzeniu i rozwoju gospodarstwa rolnego.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Ad.1. Uwaga bezzasadna, gdyż dz.nr. 47/1 obręb Samotwór nie dotyczy przedmiotu planu miejscowego. Ustalenia przyjęte w projekcie planu realizującego dyspozycję przyjęte w uchwale Nr XXVII/400/20 z dnia 29 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej, w zakresie wskazanym na załączniku graficznym są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (tekst jednolity: Uchwała Nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020r.)

Ad.2. Uwaga bezzasadna gdyż nie dotyczy projektu planu miejscowego. Przywołane uzasadnienie dotyczą uchwały intencyjnej, w której opisano zapisy aktualnie obowiązującego planu miejscowego na opracowywanym obszarze.

Ad.3. Uwaga bezzasadna, gdyż nie dotyczy przedmiotu projektu planu miejscowego. Procedowany projekt planu miejscowego realizuje dyspozycje przyjęte w uchwale Nr XXVII/400/20 z dnia 29 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej, w zakresie wskazanym na załączniku graficznym. Należy wyraźnie wskazać, iż Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie w zakresie możliwych do uwzględnienia uwag i w konsekwencji wprowadzenia zmian do projektu planu miejscowego, ograniczony jest przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w tym wypadku również dyspozycjami Rady Gminy, wynikającymi wprost z uchwały Nr XXVII/400/20 z dnia 29 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich jednoznacznie zobowiązała Burmistrza do jej opracowania, w konkretnym obszarze. Zakres sporządzonych na potrzeby opracowania projektu planu miejscowego analiz, wynika wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia instytucji właściwych do tego celu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/576/21
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 28 października 2021 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

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII/576/21

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 28 października 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../2021 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXVII/400/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej.

Obszar objęty opracowaniem przedmiotowego planu, obejmuje działki nr 45/4 oraz 45/5 w obrębie wsi Samotwór. Aktualnie obszar planu stanowi grunt o powierzchni 1161m². Dotychczasowe przeznaczenie, wynikające z uprzednio sporządzonego planu (*uchwała Nr XXIII/188/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 marca 1996r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, gmina Kąty Wrocławskie*), określone zostało w części pod „tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania" oraz w części pod "tereny upraw polowych". Ponadto obszar położony jest w stanowisku archeologicznym o pow. powyżej 0,5 ha.

Najważniejszym zadaniem przedmiotowego opracowania, jest zmiana z ustalonego wcześniej rolnego przeznaczenia terenu, na przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych w celu rozbudowy obiektu świetlicy wiejskiej. Aktualnie działka nr 45/5 jest użytkowana jako świetlica wiejska, natomiast działka nr 45/4 jest wykorzystywana jako plac zabaw oraz znajduje się na niej wydzielone miejsce do selektywnej zbiórki odpadów. Teren objęty planem ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Zmiana przeznaczeń wykonana została w oparciu o analizę polityki przestrzennej gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, w którym kierunek zagospodarowania to *Tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), dla których w granicach terenów MN dopuszcza się m.in.: **przeznaczenie terenu na usługi komercyjne i publiczne,***

W szczególności należy podkreślić, że proponowane zapisy zmieniające dotychczasowe przeznaczenia nie naruszają ustaleń zapisu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Zgodnie z zapisami w/w Studium, kierunek zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego obszaru określony został jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN1) wraz z zagospodarowaniem uzupełniającym w formie dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów.

Co równie istotne, opisana powyżej zamiana zapisu planistycznego powoduje także, że na obszarze objętym przedmiotowym planem, utraci moc uchwała Nr XXIII/188/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 marca 1996r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, gmina Kąty Wrocławskie.

W efekcie podjętych dyspozycji przestrzennych, obszar objęty planem wyznaczył przeznaczenie terenu i różne zasady zagospodarowania: 1UP - teren usług publicznych o powierzchni 1161m².

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy z uwzględnieniem istniejącego i planowanego otoczenia;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice –Środa Śląska przy zagospodarowaniu uwzględniając ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych oraz poprzez zasady gospodarki ściekowej;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez uwzględnienie ograniczeń związanych z występowaniem na obszarze strefy "OW" ochrony konserwatorskiej jak również znajdującym się na całym obszarze stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zapisanie bardziej atrakcyjnego z punktu widzenia wartości terenu przeznaczenia;
- prawo własności - poprzez przeznaczenie działki pod teren usług publicznych, który jest terenem publicznych przeznaczony dla lokalnej społeczności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanym uzgodnieniem projektu planu;

- potrzeby interesu publicznego - poprzez dopuszczenie na przedmiotowym obszarze funkcji publicznej oraz braku ustaleń kolidujących z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów odpowiedzialnych za realizację tych inwestycji;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz ustalenia dot. realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich przeanalizował złożone do planu wnioski, uwzględnił uwarunkowania ekonomiczne i środowiskowe oraz społeczne, a także ważył interes publiczny i prywatny.

Podczas procedury wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu została złożona jedna uwaga. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowego zagospodarowania w tym nowej zabudowy, uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4.

W zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z planowanych dróg wewnętrznych oraz przyległych dróg publicznych - tym samym nie zachodziła potrzeba wyznaczania nowych dróg publicznych;
- lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwość funkcjonowania komunikacji publicznej;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie zapewniono możliwość realizacji chodników oraz jezdni na terenach przeznaczonych pod

komunikację; dopuszczono także zagospodarowanie w formie ciągu pieszo-jezdnego o charakterze uspokojonym.

Przedmiotowy plan położony jest w sąsiedztwie obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na zasadzie kontynuacji bezpośrednio przyległej strefy będącej w trakcie zagospodarowywania. Jednocześnie tereny przeznaczone pod dalszy rozwój funkcji usług publicznych, położone są w sąsiedztwie terenów uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Miejska w Katach Wrocławskich przyjęła uchwałę Nr XXXXV/572/18 z dnia 25 września 2018r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Kąty Wrocławskie. Uchwała ta, podjęta została na podstawie dokumentu p.t. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Kąty Wrocławskie”.

Przedmiotowy plan spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie, w szczególności jest spójny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z uwagi, na wyznaczony teren usług publicznych (1161m²), nie przewiduje się dochódu z tytułu poboru tzw. opłaty planistycznej do budżetu gminy. Dodatkowo realizacja nowej zabudowy spowoduje naliczenie opłat związane z rozbudową świetlicy wiejskiej, które zostały przewidziane w aktualnym budżecie Miasta i Gminy w Katach Wrocławskich.

Z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem (obsługa działek z drogi lub z dróg wewnętrznych), z ustaleń planu nie wynika konieczność niezwłocznych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest w pełni zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Kątach

Wrocławskich