

Projekt

z dnia 15 grudnia 2015 r.  
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia ..... 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w południowej części obrębu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. Nr 1515, z późn. zm.), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLV/480/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w południowej części obrębu oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia podstawowe**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w południowej części obrębu, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;
- 2) 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- załącznik nr 3.

§ 4. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 5. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) 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;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 8. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 2) przeznaczeniu terenu podstawowe - należy przez to rozumieć funkcję, która powinna przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) usługach- należy przez to rozumieć działalności związane z pracą nieprodukcyjną, w odróżnieniu od czynności prowadzących do produkcji dóbr materialnych, w szczególności: administrację, gastronomię, handel, drobne naprawy, biura;
- 4) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcje terenu inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem terenu.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) strefę obserwacji archeologicznej, obejmującą swoim zasięgiem cały obszar objęty ustaleniami planu;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 2/34/82-26 AZP (śląd osadnictwa z epoki kamienia, osada ludności kultury łużyckiej, z V okresu epoki brązu i okresu halsztackiego, śląd osadnictwa z XV-XVI w).

2. W granicach strefy o której mowa ust. 1 wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić po zapewnieniu badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 3.**  
**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,  
ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

§ 10. Obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 319 "Subzbiornik Prochowice- Środa Śląska". Ochrona jego zasobów jest realizowana poprzez zasady gospodarki wodno- ściekowej, którą definiują przepisy rozdziału nr 6 niniejszej uchwały.

§ 11. Obszar objęty ustaleniami planu graniczy od strony południowej z Parkiem Krajobrazowym Doliny Bystrzycy.

**Rozdział 4.**  
**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną wielkość działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki: 20m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 90°;
- 3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych do poszerzenia pasów drogowych, dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

**Rozdział 5.**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego ustaleniami planu z przyległej drogi powiatowej Nr 2000D oraz z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:
  - a) 2 miejsca na 4 stanowiska pracy na jednej zmianie dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - b) 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej zabudowy dla zabudowy usługowej,
  - c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.
- 3) w zależności od charakteru działalności należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.

**Rozdział 6.**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

§ 14. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących odcinków oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg; w sytuacji braku możliwości spełnienia tego warunku, dopuszcza się realizację odcinków sieci na terenach przyległych.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza stosowanie indywidualnych ujęć wody.

**§ 16.** Dla sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) zrzut ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) utrzymanie istniejących elementów kanalizacji sanitarnej, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i modernizacji;
- 3) nakaz podczyszczania ścieków technologicznych w zakresie określonym przepisami odrębnymi.

**§ 17.** W zakresie melioracji:

- 1) utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich zarurowania z uwzględnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów.

**§ 18.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy:
  - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych,
  - b) nakaz czasowego retencjonowania wód opadowych pochodzących z dachów i terenów utwardzonych;
- 2) dla terenów komunikacji drogowej i nawierzchni utwardzonych: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastosowaniem urządzeń podczyszczających.

**§ 19.** Dla sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z istniejącej, rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się montaż instalacji fotowoltaicznych o mocy do 100 kW.

**§ 20.** W zakresie paliw gazowych dopuszcza się:

- 1) zachowanie, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń;
- 2) budowę nowych sieci i urządzeń;
- 3) lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych.

**§ 21.** Dla istniejących sieci telekomunikacyjnych ustala się ich utrzymanie oraz ich przebudowę, rozbudowę i modernizację. Dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

**§ 22.** Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza.

**§ 23.** W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 7. Przepisy szczegółowe**

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) usługi;
  - b) komunikacja wewnętrzna, w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - d) zabudowa gospodarcza,

- e) zieleni;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejącej zabudowy,
  - b) dopuszcza się wprowadzanie nowej zabudowy,
  - c) nową zabudowę można realizować na działkach o następujących parametrach: - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m<sup>2</sup>, - nowo wydzielane działki muszą posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej przyległej do obszaru objętego ustaleniami planu lub do drogi wewnętrznej,
  - d) ustala się następujące parametry dróg wewnętrznych: - minimalna szerokość 15m, - nakaz zapewnienia placów manewrowych na końcach sięgaczy o minimalnych wymiarach 25 x 25m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się zakaz powodowania ponadnormatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczeń wód powierzchniowych i gruntu w zakresie zdefiniowanym w przepisach odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 2.40,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.30,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 35m,
  - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości: - 2 miejsca na 4 stanowiska pracy na jednej zmianie dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, baz transportu i logistyki, - 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej zabudowy dla zabudowy usługowej,
  - f) nie ustala się wymagań w zakresie form, nachylenia dachów oraz rodzajów ich pokrycia,
  - g) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych- odcinek drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 do 19m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - a) obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - b) elementów odwodnienia,
  - c) chodników, ścieżek rowerowych,
- 4) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9. Przepisy końcowe**

§ 26. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

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

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kąty Wrocławskie.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Jarosław Wojciechowski**

**RADCA PRAWNY**  
  
**Małgorzata Kalisz-Pawluk**

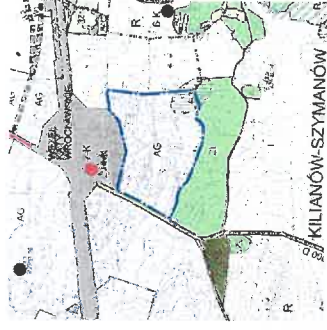
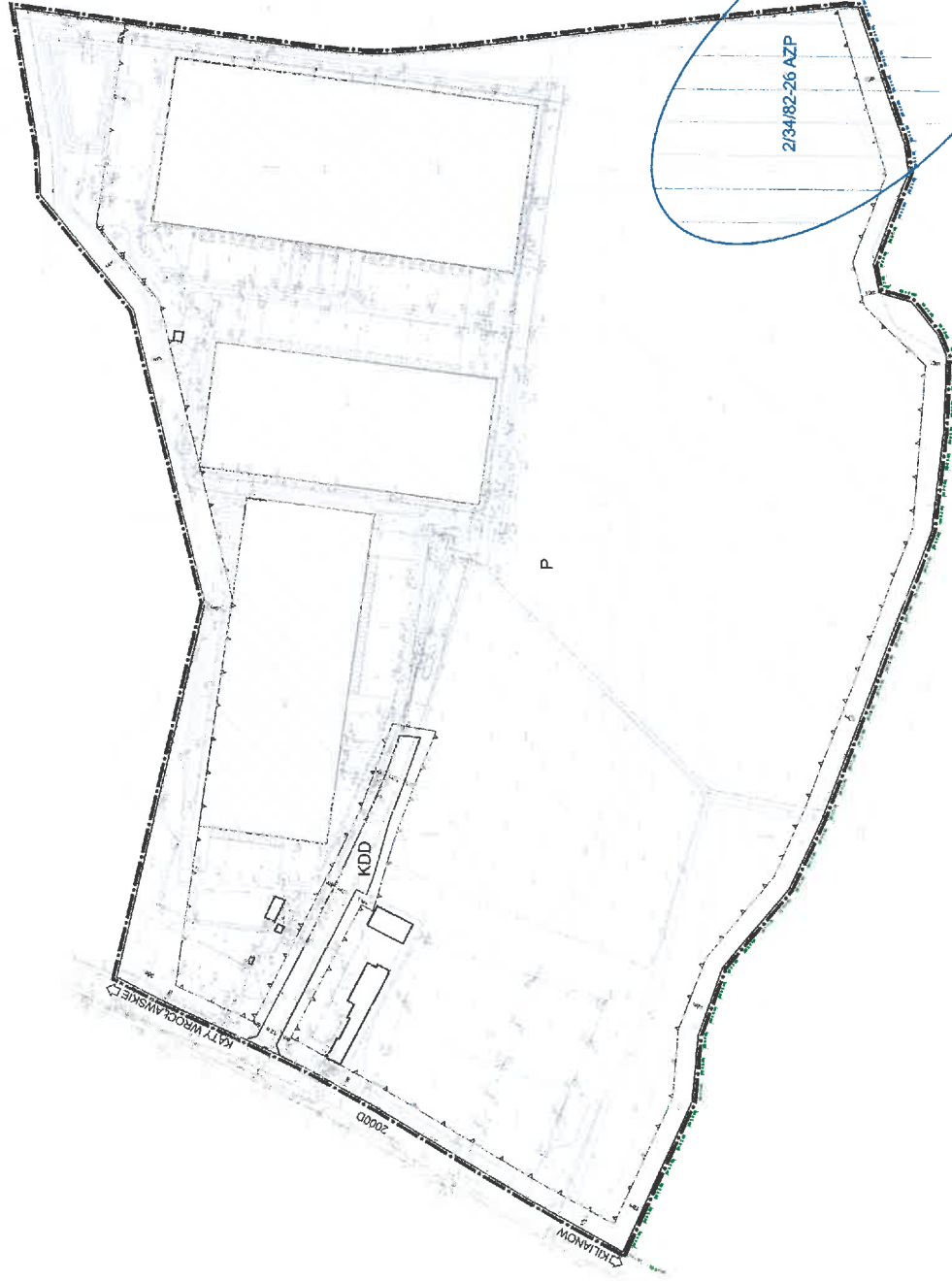


**BURMISTRZ**  
  
**Antoni Kopeć**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĄTY WROCŁAWSKIE, DLA TERENÓW W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OBRĘBU

SKALA 1: 1000

Zaproszanie nr 4  
Między Miejskimi w Kątach Wrocławskich  
z dnia 2014.07.04



granicę obszaru objętego planem

WYKRES STUDIUM WNIOSKOWANIA I METRYKOWY  
ZAWIESZONY W TRYBIE WYKONANIA WYKONAWCZEGO  
PRZEJĘTY UCHWAŁĄ NR. VII/2716 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 30 kwietnia 2014 r.

## OZNACZENIA

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny  
o różnych przeznaczeniach  
lub o różnych zasadach zagospodarowania
- objętościowo-line zabudowy
- linie wytyczające osi ulic, ciągów  
pedestrowych
- tereny ulog publicznym - objazdowych
- strefy ochrony konserwatorskiej  
zabudowy o charakterze
- sieć sieć zabudowy
- linie rozgraniczające ulic
- granica Planu Zagospodarowego Osiedli Bystrzany



0m 50m 100m

Strona 1  
1512014E2kw-14/RWR-plan.dgn

Powierzchnia obszaru objętego planem: 28,31 ha

Opracowano na podstawie uchwały nr XLV/807/14 z dnia 26 czerwca 2014 r.  
w sprawie przedstawienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kąty Wrocławskie, ten terenowy w obszarach objętych projektem

Id: E56F0E70-1EBC-4E95-A0DD-34ECA6E440C. Projekt

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia ..... grudnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w południowej części obrębu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 września 2015r. do 10 października 2015r.:

Nie uwzględnia się uwag z dnia 25-09-2015, w sprawie:

- 1) oznaczenia na rysunku planu napowietrznej linii wysokiego napięcia w północno- zachodniej części obszaru;
- 2) zapewnienia do wymienionej linii napowietrznej swobodnego dostępu i dojazdu;
- 3) stwierdzenia, że przebudowa linii napowietrznej będzie możliwa na wniosek zainteresowanego podmiotu w porozumieniu z Tauron Dystrybucja S. A.;
- 4) stwierdzenia, że na terenie znajduje się złącze kablowe średniego napięcia, do którego należy zapewnić nieograniczony dostęp i dojazd dla obsługi i środków transportu w celach eksploatacyjnych oraz rozbudowy sieci.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Jarosław Wojciechowski**



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia ... grudnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 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 modernizacji dróg publicznych wraz z niezbędnym uzbrojeniem oraz rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Jarosław Wojciechowski**

STROJENIK  
MIASTO KĄTY  
  
mgr Małgorzata Wajda

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie uchwały Nr XLV/480/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w południowej części obrębu.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:**

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Przeważającym typem przeznaczenia terenu w obszarze objętym planem jest zabudowa techniczno- produkcyjna. Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W tym zakresie przyjęcie jego zapisów w formie uchwały Rady Miejskiej wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla:

- 1) obserwacji archeologicznej, obejmującą swoim zasięgiem cały obszar objęty ustaleniami planu;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 2/34/82-26 AZP (śląd osadnictwa z epoki kamienia, osada ludności kultury łużyckiej, z V okresu epoki brązu i okresu halsztackiego, śląd osadnictwa z XV-XVI w).

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące zakazu powodowania ponadnormatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczeń wód powierzchniowych i gruntu w zakresie zdefiniowanym w przepisach szczególnych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych, w zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. W przedmiotowym obszarze odnotowuje się tendencję rezygnacji z rolniczego wykorzystania terenów i stopniowego przekształcania ich w tereny zabudowy techniczno- produkcyjnej.

W planie uwzględniono zagadnienia prawa w tym wnioski mieszkańców, projekt planu był ponadto wykładany do publicznego wglądu, co miało na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu, ewentualnych uwag składanych przez zainteresowane podmioty.

W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

Określone w ustaleniach planu zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczą:

- 1) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;
- 2) odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 3) melioracji wodnych szczegółowych;
- 4) odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych;
- 5) sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 6) paliw gazowych i zaopatrzenia w ciepło;
- 7) sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych;
- 8) gromadzenia i usuwania odpadów.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania 5 tur wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowanie dyskusji publicznych, wyznaczeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w niezbędne media.

#### **W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:**

Dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru przede wszystkim istniejących elementów układu drogowego, w drugiej kolejności uzupełniając go o pozostałe elementy.

Nowa zabudowa techniczno- produkcyjna została zlokalizowana w sposób umożliwiający użytkownikom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej gminy. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych.

Obszar objęty planem nie należy do terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Kąty Wrocławskie. W obszarze objętym planem występuje już zabudowa techniczno- produkcyjna, cały obszar leży w strategicznym położeniu przy węźle autostradowym Kąty Wrocławskie, w ciągu autostrady A4. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.**

Podejmując uchwałę Nr XXXV/361/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 sierpnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska dla terenów w południowej części obrębu Rada Miejska w Kątach Wrocławskich dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Zgodnie z wynikami analizy, sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Wrocławskie dla terenów w południowej części obrębu ma na celu umożliwienie zastosowania większej intensywności zabudowy terenów inwestycyjnych, dla których obowiązują już ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r.

Ustalenia planu są zgodne treścią z treścią analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskiej, przyjętą uchwałą Nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Zgodnie z wynikami prognozy:

1. Bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być dodatni, pod warunkiem uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu podatków od nieruchomości,
2. Dochody gminny będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy w obszarze objętym projektem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia planu.
3. Objęta ustaleniami planu droga dojazdowa posiada nawierzchnię utwardzoną bitumiczną. W pasie drogowym znajdują się sieci wodociągowe, kanalizacyjne, w związku z czym nie przewiduje się konieczności budowy dróg lub sieci infrastruktury technicznej.
4. Uchwalenie miejscowego planu jest korzystne dla budżetu gminy.

### **Przebieg prac planistycznych**

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

- 1) ogłoszono i obwieszczone o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu;
- 2) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu;
- 3) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 4) wprowadzono zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 września 2015r. do 10 października 2015r., w dniu 18 września 2015 r. przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W podanym przez Burmistrza w terminie do dnia 14 października 2015 r. do projektu planu wpłynęły uwagi z dnia 25-09-2015, w sprawie:

- 1) oznaczenia na rysunku planu napowietrznej linii wysokiego napięcia w północno- zachodniej części obszaru;
- 2) zapewnienia do wymienionej linii napowietrznej swobodnego dostępu i dojazdu;
- 3) stwierdzenia, że przebudowa linii napowietrznej będzie możliwa na wniosek zainteresowanego podmiotu w porozumieniu z Tauron Dystrybucja S. A.;
- 4) stwierdzenia, że na terenie znajduje się złącze kablowe średniego napięcia, do którego należy zapewnić nieograniczony dostęp i dojazd dla obsługi i środków transportu w celach eksploatacyjnych oraz rozbudowy sieci.

Uwagi nie zostały uwzględnione.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planuowi załącznik Nr 2 do uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik Nr 3 do uchwały. Stwierdzono w nim, że zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania wsi Nowa Wieś Wrocławska dla terenów w południowej części obrębu inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej służącymi zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy, są:

- 1) budowa, rozbudowa i modernizacja dróg gminnych w obszarze objętym ustaleniami planu;
- 2) budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:
  - a) wodociągowej,
  - a) kanalizacyjnej.

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r.

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono ponadto następujące wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, ze zm.):

- 1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;
- 2) opinie organów:
  - a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu,
  - b) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu.

Należy stwierdzić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i realizuje przedstawione w uchwale zamierzenia.





Kąty Wrocławskie, dnia 15.12.2015

GP.6721.21-17.2014

**Rada Miejska w Kątach Wrocławskich**  
Rynek - Ratusz 1  
55-080 Kąty Wrocławskie


Dotyczy: listy nieuwzględnionych uwag złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w południowej części obrębu

W nawiązaniu do art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) przedstawiam listę nieuwzględnionych uwag złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w południowej części obrębu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 września 2015r. do 10 października 2015r.

W wyznaczonym terminie w dniu 25-09-2015r. wpłynęła nieuwzględniona uwaga w sprawie:

- 1) oznaczenia na rysunku planu napowietrznej linii wysokiego napięcia w północno - zachodniej części obszaru;
- 2) zapewnienia do wymienionej linii napowietrznej swobodnego dostępu i dojazdu;
- 3) stwierdzenia, że przebudowa linii napowietrznej będzie możliwa na wniosek zainteresowanego podmiotu w porozumieniu z Tauron Dystrybucja S. A.;
- 4) stwierdzenia, że na terenie znajduje się złącze kablowe średniego napięcia, do którego należy zapewnić nieograniczony dostęp i dojazd dla obsługi i środków transportu w celach eksploatacyjnych oraz rozbudowy sieci.

**BURMISTRZ**

  
mgr inż. Antoni Kopeć

