

Projekt

z dnia 15 lutego 2016 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCLAWSKICH

z dnia 4 lutego 2016 r.

**w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie,
dla terenów w rejonie ulicy Stefana Okrzei**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., 1515, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLIX/516/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy Stefana Okrzei, oraz po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonej uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulicy Stefana Okrzei, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, stanowi załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami, przy czym elementy zabudowy typu: okapy, wiatrolapy, balkony, werandy, wykusze, zadaszenia, schody nie mogą przekraczać tych linii więcej niż 1,5 m;
- 4) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, mierzoną po zewnętrznym obrysie murów;
- 5) **przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych;
- 6) **urządzenia sportowo-rekreacyjne** – należy przez to rozumieć urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji.

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

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

§ 4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 3) teren rolny, oznaczony symbolem **R**;
- 4) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla terenów RM dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych;
- 2) maksymalną wysokość ogrodzeń ustala się na 2 m;
- 3) od strony drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL1 zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami RM dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych oraz szyldów z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt. 5 i 6;
- 5) maksymalna powierzchnia jednej tablicy reklamowej nie może przekraczać 3m²;
- 6) maksymalna powierzchnia jednego szyldu nie może przekraczać 3 m².

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary podlegające ochronie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach szczególnych:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice-Środa Śląska”.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony archeologicznej „OW”, w granicach przedstawionych na rysunku planu, dla której obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych przy wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenie objętym planem ustala się następujące elementy przestrzeni publicznej:
 - a) teren drogi KDL,
 - b) teren zieleni urządzonej ZP;

- 2) na terenie drogi publicznej KDL, w obrębie linii rozgraniczających, ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) na terenach, o których mowa w pkt. 1, dopuszcza się zielen towarzyszącą, małą architekturę oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) na terenie ZP dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 3m².

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, ujęcia wody ani granice stref ochronnych od ujęć wody, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział działek geodezyjnych, pod warunkiem spełnienia przez nowo powstałą działkę wymogów określonych w pkt. 2 i 4;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy zagrodowej RM nie może być mniejsza niż 3000 m²;
- 3) szerokość frontu działki dla zabudowy zagrodowej RM nie może być mniejsza niż 6 m;
- 4) powierzchnia działki dla terenów zieleni urządzonej ZP nie może być mniejsza niż - 900 m²;
- 5) szerokość frontu działki dla terenów zieleni urządzonej ZP nie może być mniejsza niż 5m;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni stosownej do potrzeb;
- 7) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 50°.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach prawa ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem R ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem ZP ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem ZP dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach ujętych w planie;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) sieci infrastruktury technicznej należy realizować, jako podziemne, z dopuszczeniem realizacji napowietrznych przyłączy do budynków od istniejących sieci napowietrznych;
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym dopuszcza się, jako podziemne lub nadziemne, wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty;
- 6) obsługa komunikacyjna obszaru planu poprzez istniejącą drogę publiczną klasy L oznaczoną symbolem KDL1 oraz istniejącą drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW1;
- 7) na terenach R i RM dopuszcza się realizację nowych dróg transportu rolnego o szerokości min. 6,0 m;

- 8) na całym obszarze objętym planem ilość miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych
- 9) w zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody;
- 10) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się: wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach działki lub odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej.
- 12) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie mikro instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 40 kW, z wyjątkiem wolnostojących elektrowni wiatrowych,
 - c) dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - d) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych form zaopatrzenia w gaz;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych sposobów ogrzewania,
 - b) dopuszcza się stosowanie paliw stałych, płynnych i gazowych, w szczególności charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie mikro instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 40 kW;
- 15) w zakresie gospodarki odpadami ustala się: gromadzenie odpadów w odpowiednich pojemnikach na terenie nieruchomości oraz ich dalsze zagospodarowanie według przyjętego na terenie gminy systemu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) w zakresie telekomunikacji ustala się: zaopatrzenie poprzez sieć telefoniczną lub nadajniki telekomunikacyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: tereny, których przeznaczenie zmienia plan, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM1 i RM2** ustala się przeznaczenie podstawowe - **zabudowa zagrodowa**.

2. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – maks. 60% działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale od 0,1 do 0,6;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych – maks. 2, w tym poddasze użytkowe;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 12m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;

- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej;
- 7) dowolna geometria dachów, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10 do 45° dla budynków i obiektów gospodarczych i inwentarskich;
- 8) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
- 9) pokrycie dachowe dachów pochyłych – dachówka lub materiał dachówkopodobny, w kolorze od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;
- 10) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z PCV;
- 11) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na jedno mieszkanie;
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny RM1 od terenu KDW1;
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 6,0 m do 7,3m od linii rozgraniczających tereny RM2 od terenu KDW1;
- 14) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 6,0 m do 7,3m od linii rozgraniczającej tereny RM2 od terenu KDL1;
- 15) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny RM1 od terenu KDL1.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP1** ustala się przeznaczenie podstawowe - **zieleń urządzona, parkowa**.

2. Dopuszcza się:

- 1) urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 2) obiekty małej architektury.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R1** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren rolny**.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe - **droga publiczna lokalna**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 13,0 m.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację chodników i ścieżek rowerowych.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW1** ustala się przeznaczenie podstawowe - **droga wewnętrzna**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się zieleń towarzysząca.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5 m do 6 m.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 19. Na obszarze objętym planem obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze 10 %.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

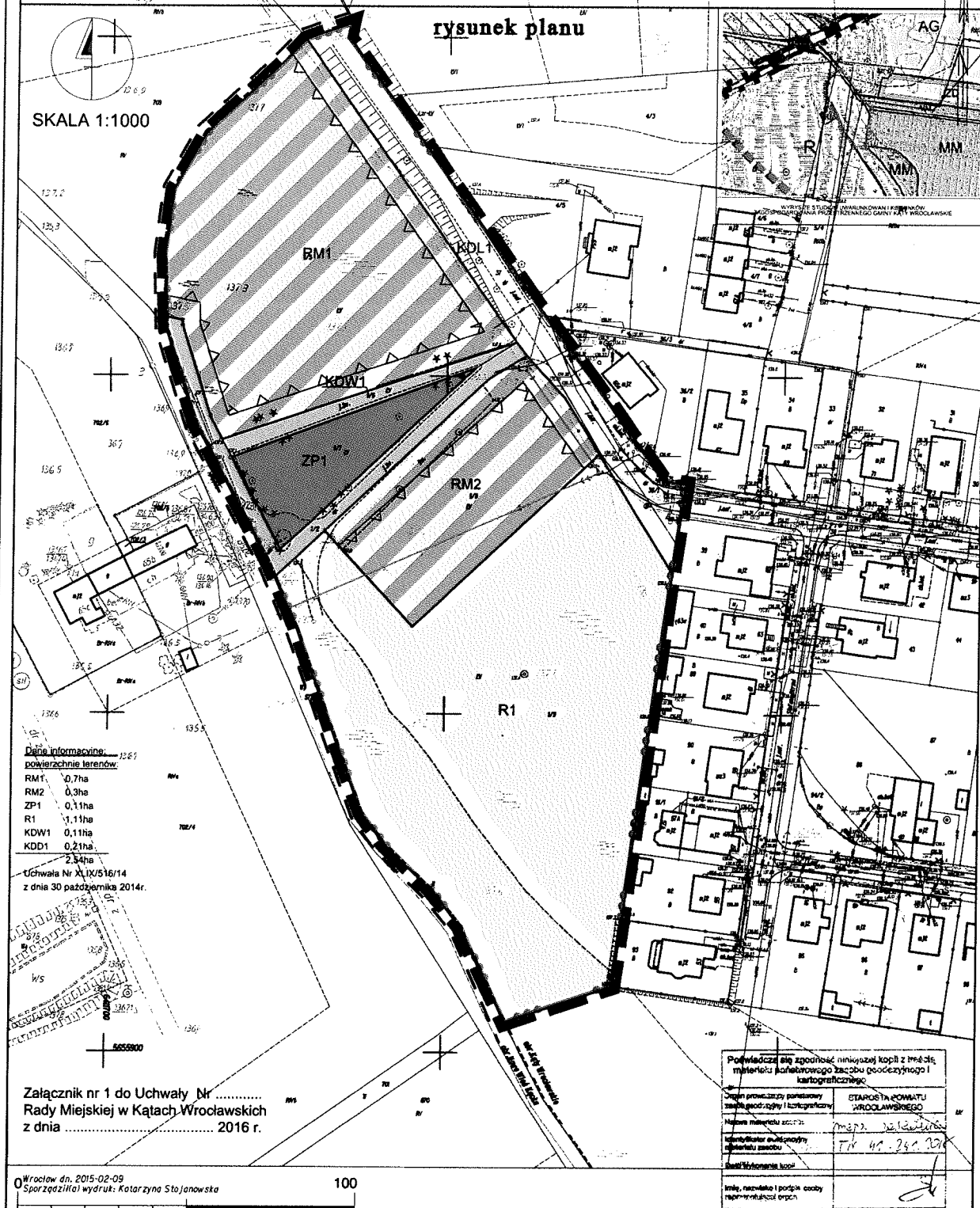
Jarosław Wojciechowski

RADCA PRAWNY
Malgorzata Kalisz-Pawluk

BURMISTRZ
mgr inż. Antoni Kopeć

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KATY WROCLAWSKIE
DLA TERENÓW W REJONIE ULICY STEFANA OKRĘŻE 2016 r.

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich



SKALA 1:1000

rysunek planu

Dane informacyjne
powierzchnie terenów:

RM1	0,7ha
RM2	0,3ha
ZP1	0,1ha
R1	1,1ha
KDW1	0,11ha
KDD1	0,21ha
RAZEM	2,54ha

Uchwała Nr XIX/516/14
z dnia 30 października 2014r.

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 2016 r.

Wrocław dn. 2015-02-09
Sporządził/ wydruk: Katarzyna Stojanowska 100

Powiadzam się zgodzić niniejszej kopii z treścią
materiału planistycznego i technicznego

Starosta Powiatu Wrocławskiego
Marek Mielczarek
Marek Mielczarek
2015-02-09

Imię, nazwisko i podpis osoby
reprezentującej organ

LEGENDA:

	GRANICA OPRACOWANIA MPZP		LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYM ZAKRESACH ZAGOSPODAROWANIA		GRANICA STREFY OCHRONY ARCHAEOLOGICZNEJ		TEREN ROLNY		TEREN DRÓGI WEWNĘTRZNEJ		ISTNIEJĄCA NAKOPRETNIKA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISZKIEGO NAPIĘCIA
	GRANICA OBRĘBOW		NIEPRZEKRACZAJĄCE LINE ZABUDOWY		TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ		TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ		TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ KLASY I		

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 4 lutego 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy Stefana Okrzei

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie w rejonie ulicy Stefana Okrzei:

Przyjmuje się następujące rozstrzygnięcie uwag, złożonych po okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 8 grudnia do 29 grudnia 2015r. Nie uwzględnia się uwag:

1. w sprawie zmiany granicy opracowania planu, w celu przeznaczenia działki nr 709 pod zabudowę zagrodową.

Działka podana w treści uwagi leży poza granicami opracowania, z tego też tytułu złożona uwaga nie jest możliwa do uwzględnienia.

2. w sprawie oznaczenia napowietrznej linii niskiego napięcia oraz określenia w planie ograniczeń dla zabudowy i linii niskiego napięcia wynikających z obowiązujących przepisów i norm.

Linia oznaczona jest na rysunku planu i opisana w tekście jako linia napowietrzna niskiego napięcia. W odniesieniu do określenia w planie ograniczeń dla zabudowy i linii niskiego napięcia wynikających z obowiązujących przepisów i norm: brak możliwości cytowania odrębnych aktów i norm prawnych w projekcie planu.

Projekt planu odwołuje się do przepisów odrębnych. W związku z powyższym uwaga nie jest możliwa do uwzględnienia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 4 lutego 2016 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o 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 ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie dróg gminnych, sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

SKARBNIK
MIASTA I GMINY

mgr Małgorzata Wujciów

UZASADNIENIE

do uchwały nr/...../2016 Rady Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie z dnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy Stefana Okrzei

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 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 następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:
 - a) poprzez ustalenia dotyczące zasady utrzymania dopuszczalnej poziomu hałasu w środowisku , oraz gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania wód opadowych, roztopowych, gruntowych ,
 - c) poprzez ustalenie dotyczące terenów rolnych zawarte w § 11 ust.1, pkt 2;
 - d) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice-Środa Śląska”.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez objęcie całego obszaru strefą ochrony archeologicznej „OW” (w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują zabytki nieruchome, jak również dobra kultury współczesnej, które mogłyby wymagać określenia zasad ich ochrony);
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: poprzez ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zapewnienie w planie właściwego ze względu na słabą bonitację gleb sposobu zagospodarowania, wprowadzając zabudowę zagrodową będącą kontynuacją dla prowadzonej działalności rolniczej na terenach przyległych do obszaru objętego planem;
- 7) prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, umożliwiając właścicielom gruntów wykorzystywać je w sposób zgodny z ich oczekiwaniami i prowadzoną działalnością rolniczą na sąsiednich terenach bezpośrednio przylegających do obszaru objętego planem;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa);
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez wyznaczenie elementów przestrzeni publicznej i ustalenia zawarte w §8 ust 1.;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych -

poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- a) ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
- b) ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o wyłożeniu projektu planu do publicznego i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu,
- c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

13) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu;

14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Do sporządzenia planu Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przystąpiła Uchwałą Nr XLIX/516/14 z dnia 30 października 2014r..

3. Obszar objęty przedmiotową planu miejscowego jest zlokalizowany w południowo-zachodniej części miasta Kąty Wrocławskie. W projekcie planu miejscowego przewidziano głównie lokalizację zabudowy zagrodowej. Zaproponowane zagospodarowanie wychodzi naprzeciw potrzebom mieszkaniowym i gospodarczym właścicieli terenów przeznaczonych na zabudowę zagrodową, będących rolnikami i prowadzącymi gospodarstwo rolne w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych planem. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania nie powoduje powstania konfliktów przestrzennych i tworzy harmonijną całość funkcjonalno-przestrzenną. Z uwagi na małą przydatność rolniczą (słabe bonitacyjnie gleby), przeznaczenie na zabudowę zagrodową jest optymalne dla przedmiotowych terenów.

4. Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1830) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), a także innymi obowiązującymi przepisami i normami.

5. Dla przedmiotowego planu miejscowego sporządzono:

- 1) inwentaryzację urbanistyczną;
- 2) opracowanie ekofizjograficzne;
- 3) prognozę oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą 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.). Prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, iż realizacja ustaleń planu nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko;
- 4) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6. Procedura formalno-prawna sporządzenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Projekt został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania, w trakcie której zostały uzyskane wszelkie niezbędne opinie i uzgodnienia. Następnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 grudnia do 29 grudnia 2015r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami przewidziano na dzień 28 grudnia 2015r. Do dnia 15 stycznia 2016r. wyznaczono termin składania uwag po wyłożeniu do publicznego wglądu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi do projektu planu, które rozpatrzone zostały zgodnie z załącznikiem nr 2 w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy Stefana Okrzei.

8. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dokonał analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 25 września 2014 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę Nr XLVIII/503/14 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Studium zostało uznane za aktualne, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy Stefana Okrzei nie narusza ustaleń zaktualizowanego Studium (przyjętego uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r.). Obszar objęty ustaleniami planu określony jest w studium jako teren rolny gdzie dopuszcza się zabudowę zagrodową .

9. W związku z uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się zwiększonych wpływów z tytułu podatków od nieruchomości natomiast w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie dróg gminnych, sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy Stefana Okrzei

