

Projekt

z dnia 9 listopada 2016 r.

Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XXV/3  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulicy Ryszarda Chomicza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U.2016.446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U.2016.778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XII/143/15 z dnia 29 października 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulicy Ryszarda Chomicza, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonej uchwałą nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

Przepisy ogólne

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulicy Ryszarda Chomicza, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

4. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyjątkiem okapów, gzymsów, balkonów, galerii, werand, wykuszy, zadaszeń wejściowych, tarasów lub schodów zewnętrznych, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą uzbrojenia terenu, ogrodzeń, portierni;
- 2) obecnych granicach drogi - rozumie się przez to sytuację, w której wszystkie nieruchomości wyznaczone liniami rozgraniczającymi są już częścią obecnego (w dniu uchwalenia niniejszego planu miejscowego) pasa drogowego drogi publicznej; w tej sytuacji ustalenia niniejszego planu nie wskazują konieczności dokonywania dodatkowych wydzielen pod drogę;
- 3) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, portiernie, zieleń oraz ogrodzenia.

**§ 3.** 1. W planie określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

**§ 4. 1.** W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ograniczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny produkcyjno-usługowe, oznaczone symbolem 1P/U;
- 2) tereny dróg publicznych - autostrada, oznaczone symbolami 1KDA;
- 3) tereny dróg publicznych - zbiorczych, oznaczone symbolem 1KDZ;
- 4) tereny dróg publicznych - lokalnych, oznaczone symbolem 1KDL.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wskazano rozmieszczenie przestrzenne poszczególnych terenów, o których mowa w ust. 1, z zasięgiem zgodnym z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczono lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) wskazano maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z par. 8 ust. 2 pkt 6 lit. a;
- 4) wskazano maksymalną wysokość budowli zgodnie z par. 6 ust. 4 pkt 2 lit. f;
- 5) wskazano, w sytuacji scaleń i podziałów nieruchomości, minimalne parametry działek zgodnie z par. 6 ust. 3 pkt 2;
- 6) wskazano ograniczenia w lokalizacji elementów zgodnie z par. 6 ust. 4 pkt 2 lit. a, b, c, d, e.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się zakaz powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych w szczególności w zakresie emisji: ciepła, hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się zagospodarowanie terenu w sposób harmonijny z uporządkowanymi relacjami kompozycyjnymi i estetycznymi.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w granicach wskazanych na rysunku planu, w której:

- 1) zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nr 7/19 AZP 81-27, nr 9/21 AZP 81-27, nr 12/60 AZP 81-27 których obszary należy wyłączyć spod zadrzewienia;
- 2) w sytuacji prowadzenia inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 6. 1.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających:

- 1) terenu 1KDA, w którym:
  - a) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

b) dopuszcza się uzbrojenie terenu i zieleń;

2) terenów IKDZ, IKDL, w których:

a) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

b) dopuszcza się uzbrojenie terenu, zieleń.

2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem autostrady i innych dróg;

2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących powodować zanieczyszczenia znajdującego się poza obszarem opracowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Zbiornik Prochowice – Środa Śląska”.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości, jednakże na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2) w sytuacji, o której mowa w pkt 1, ustala się:

a) minimalną wielkość działki na 5000m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. b);

b) minimalną wielkość działki na 2m<sup>2</sup> przeznaczoną pod lokalizację uzbrojenia terenu,

c) minimalną szerokość frontu działki na 20m, z zastrzeżeniem lit. d);

d) minimalną szerokość frontu działki na 1m pod lokalizację uzbrojenia terenu,

e) kąt pomiędzy 75° a 115° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,

f) dla każdej działki z poszczególnych terenów należy zapewnić dostęp do drogi publicznej.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) w strefie uciążliwości akustycznych od autostrady A4 należy stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,

2) w całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,

b) szpitali,

c) domów opieki społecznej,

d) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem,

f) budowli o wysokości wyższej niż 35m.

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

1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych z wyłączeniem autostrady;

2) dla elementów komunikacji wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu:

a) w wypadku nieprzelotowej formy ustala się ich minimalną szerokość na 10m i wykonanie placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5m,

b) w wypadku przelotowej formy ustala się ich minimalną szerokość na 12m,

c) przy włączeniu do dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5m x 5m,

3) ustala się, na całym obszarze objętym planem, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

- b) 1 miejsce na każde 5 stanowiska pracy na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, magazynowych i magazynowych, baz transportowych, stacji paliw;
  - 4) w sytuacji, o której mowa w pkt 3, należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych, analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu;
  - 5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3 i 4, realizować należy jako parkingi lub garaże;
  - 6) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym następować ma przez teren oznaczony symbolem 1KDZ, oraz wiadukt nad autostradą A4, poprzez teren 1KDA.
2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się wszystkie nowe przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne w formie podziemnej;
  - 2) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
  - 3) w sytuacji wskazanej w pkt 2 stosować należy ustalenia pkt 1;
  - 4) ustala się prowadzenie nowych przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg;
  - 5) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 4, dopuszcza się prowadzenie przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych innymi terenami;
  - 6) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym następować ma z zastosowaniem sieci nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego;
  - 7) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych lub technologicznych.
4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:
- 1) ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania i magazynowania ścieków.
5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub do innych odbiorników wód opadowych;
  - 2) dopuszcza się stosowanie studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora.
6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego napięcia, niskiego napięcia, lub z urządzeń o których mowa w ust. 2 pkt 7;
  - 2) dopuszcza się przebiegi sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia;
  - 3) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych.
7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz.
8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 7.
9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego:
- 1) dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie łączności.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie systemu melioracyjnego:

1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących;

2) ze względu na możliwość występowania nie zinwentaryzowanych sieci drenarskich, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 8.** 1. Dla terenu IP/U ustala się przeznaczenie – tereny produkcyjno-usługowe.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) obiekty produkcyjne, w tym produkcji energii elektrycznej,

b) obiekty usługowe,

c) magazyny i składy,

d) bazy transportowe,

e) stacje paliw,

f) wiaty i silosy,

g) obiekty towarzyszące;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 80% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 5,0;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:

a) od 7m do 10m od terenu oznaczonego symbolem 1KDA,

b) 20m od terenu oznaczonego symbolem 1KDZ,

c) 6m od terenu oznaczonego symbolem 1KDL,

6) dla budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 35m,

b) w zakresie gabarytów obiektów dowolne szerokości elewacji,

c) kształt dachu – płaskie, spadziste - jedno, dwu, wielospadowe, lub o nietypowych kształtach,

d) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych,

e) dowolny rodzaj i kolor pokrycia dachu.

**§ 9.** 1. Dla terenu 1KDA ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych - autostrada.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi część autostrady A4 przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się szerokość od 2m do 24m w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się zieleń, elementy ochrony akustycznej o maksymalnej wysokości 8m.

**§ 10.** 1. Dla terenu 1KDZ ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych - zbiorczych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość na 20m, z lokalnymi poszerzeniami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie chodników, ścieżek rowerowych, pasów zieleni i zatok autobusowych.

§ 11. 1. Dla terenu 1KDL ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych - lokalnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość od 15m do 32m, z lokalnymi poszerzeniami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie chodników, ścieżek rowerowych, pasów zieleni i zatok autobusowych.

### **Rozdział 3.**

#### Przepisy końcowe

§ 12. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 10%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Jarosław Wojciechowski**

RADCA PRAWNY  
*M. Kalisz-Pawlik*  
Małgorzata Kalisz-Pawlik

BURMISTRZ  
*M. Kopeć*  
mgr inż. Antoni Kopeć








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

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.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane w ramach potrzeb i możliwości wykonawczych gminy, oraz mogą być finansowane z budżetu gminy, ze środków pozyskiwanych z funduszy, a także ze środków zewnętrznych.

SKARBNIK  
MIASTA I GMINY  
  
mgr Małgorzata Wójcik

BURMISTRZ  
  
mgr inż. Antoni Kopeć



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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwagi nie wpłynęły. Nie występuje konieczność dokonania ich rozpatrzenia.

## Uzasadnienie

W dniu 29 października 2015r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę nr XII/143/15 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulicy Ryszarda Chomicza. Podjęcie uchwały poprzedzone zostało wykonaniem przez Burmistrza Miasta i Gminy analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowano materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych. Granica planu opiera się na ul. Ryszarda Chomicza, autostradzie A4 i m.in. na nieruchomościach nr 65/5, 54/4, 116/8, 116/9.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządza się projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. Obowiązkową zawartość uzasadnienia wskazuje z art. 15 ust. 2.

### Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulicy Ryszarda Chomicza składa się z części tekstowej i części graficznej. Część tekstowa wyrażona jest w postaci uchwały, natomiast część graficzna w postaci rysunku planu. Rysunek planu wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, która została pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Powiatu Wrocławskiego. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do w/w uchwały. Ponadto do uchwały dołączono również dwa inne załączniki. Załącznik nr 2 to 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 to rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskazać też należy, że w planie miejscowym obowiązkowo określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże w niniejszym planie nie określono części obowiązkowego zakresu, tj. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem, granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem.

### Zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zapisy planu miejscowego są zgodne z ustaleniami studium gminy Kąty Wrocławskie, uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015r. W obszarze objętym planem dokument ten wskazał głównie tereny o dominującej funkcji aktywności gospodarczej (AG), autostradę A4, oraz planowaną drogę. Dla terenów AG plan miejscowy ustalił tereny produkcyjno-usługowe, a także niezbędny układ komunikacyjny w formie sieci drogowej, służących obsłudze terenów zainwestowanych jak i terenów przyległych do obszaru objętego planem. Przebieg autostrady i drogi zbiorczej wynika ze stanu zastałego.

### Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zgodnie z Art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ład przestrzenny jest to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne danego terenu. Wskazać należy, że czynnikami ładu przestrzennego są:

- odpowiednie rozmieszczenie przestrzenne w optymalnych miejscach poszczególnych funkcji/terenów,
- odpowiednie sąsiedztwo funkcji, unikanie występowania konfliktów, lub ich minimalizacja,
- odpowiednia struktura pionowa, zachowanie proporcji wysokości zabudowy,
- odpowiednia struktura pozioma, zachowanie harmonijnych struktur użytkowania i władania (publicznego i niepublicznego), lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy.

Powyższe czynniki w większości wskazane zostały w par. 4 ust. 1 uchwały. Nie ustalono warunków odpowiedniego sąsiedztwa, ponieważ wszystkie tereny sąsiednie to tereny produkcyjno-usługowe oraz elementy komunikacji. W niniejszym planie wskazano, oprócz komunikacji, tylko jedno przeznaczenie, tożsame z otoczeniem. W planie miejscowym większość to tereny produkcyjno-usługowe. Utrzymanie porządku urbanistycznego i ładu przestrzennego osiąga się w szczególności poprzez zastosowanie odpowiednich przebiegów linii zabudowy, tj. w tym planie poprzez linie nieprzekraczalne. Zapisy planu zawierają szczegółowe wyjaśnienia dot. w/w linii. Przebiegi linii wskazane są na rysunku planu. Zapisy uchwały zawierają ustalenia dot. odległości wyznaczonych linii głównie od dróg. Plan miejscowy wprowadził nowy przebieg drogi lokalnej (1KDL), oraz częściowo nowy teren wskazany na potrzeby autostrady (1KDA). Pozostałe przeznaczenia wynikają z obowiązującego planu miejscowego, a także stanowią usankcjonowanie obecnego sposobu użytkowania. Zastosowane ustalenia dla poszczególnych funkcji powodują utrzymanie harmonijnej całości uwzględniającej wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ponadto zastosowano ustalenia dotyczące: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wskaźników intensywności zabudowy, wysokości i gabarytów zabudowy, rodzajów, kształtów i kolorystyki dachów.

#### Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

W obszarze planu nie występują prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Walory architektoniczne należy utożsamiać z wymaganiami architektury czy pojęciem ładu architektonicznego, zdefiniowanego wyżej.

#### Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zostały uwzględnione poprzez zawarte ustalenia dotyczące: przekroczeń standardów jakości środowiska, zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Wskazano ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż autostrady A4. Do projektu planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko. Prognoza ta jest przedmiotem opiniowania i uzgadniania. W obszarze objętym planem występują chronione grunty rolne, jednakże zgodę właściwego ministra ds. rolnictwa uzyskano już na etapie wcześniej sporządzanych planów miejscowych. Grunty leśne w obszarze objętym planem nie występują.

#### Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustalił granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Wskazano również lokalizację stanowisk archeologicznych. Zastosowano ustalenia do wyznaczonej strefy i wskazanych stanowisk archeologicznych. W planie miejscowym nie określono części obowiązkowego zakresu, tj. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich dóbr w obszarze objętym planem.

#### Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione poprzez zawarte ustalenia dotyczące chociażby zakazu powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska, zakazu lokalizacji: szpitali, domów opieki społecznej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie konieczności wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni.

Walory te definiuje się jako te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W pierwszym rzędzie niezbędne jest dążenie do racjonalnego wykorzystania przestrzeni na etapie planowania jej przeznaczenia. Chodzi tu zarówno o właściwe rozmieszczenie poszczególnych rodzajów budynków i właściwe ich usytuowanie względem siebie, jak też maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Ten aspekt plan miejscowy wypełnił. Na etapie planowania należy również uwzględnić ekonomiczne skutki podjętych w tym zakresie decyzji. Trzeba rozważyć przykładowo konieczność ewentualnych przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych. Ponadto, już na etapie planowania wziąć pod uwagę należy koszt realizacji przedsięwzięć. Planowanie jest bowiem tylko wprowadzeniem do realizacji inwestycji. Planowanie powinno zawierać wobec

tę także element planowania finansowego i przewidywać podział kosztów między podmioty realizujące te plany. Na potrzeby planu sporządza się prognozę skutków finansowych, która wskazuje dochody i koszty związane z realizacją ustaleń planu miejscowego.

#### Uwzględnienie prawa własności.

Odnosnie prawa własności, przepisy wskazują w szczególności, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, oraz że każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności, co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia można stwierdzić, że niniejszy plan nie narusza praw własności. Jednakże część ustaleń planu (dot. przebiegu planowanych dróg) może doprowadzić do konieczności wywłaszczenia prawa własności.

#### Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie tym wskazać należy, że potrzeby logistyczne w zakresie obronności powodują, że na plan pierwszy wysuwa się problem lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych. Dwa ostatnie nie występują w obszarze objętym planem. Nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa to oprócz wszelkiego rodzaju ciągów komunikacyjnych obiekty wojska, policji, straży granicznej, państwowej straży pożarnej, sądów, prokuratur, służby więziennej. Te również w obszarze objętym planem nie występują. Plan przedstawia się do uzgodnienia właściwym organom wojskowym, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

#### Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego realizowane są m.in. poprzez wydzielanie gruntów pod drogi publiczne oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury, budowa obiektów ochrony zdrowia. Niniejszy plan miejscowy wskazał wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i wyznaczył takie przestrzenie, tj. drogi publiczne. Wskazano ustalenia dla tych terenów. Ze względu na specyfikę planu nie wynika konieczność wyznaczania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury, budowa obiektów ochrony zdrowia.

#### Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie tym niniejszy plan miejscowy wskazał szereg ustaleń odnoszących się do modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji a także infrastruktury technicznej. Wskazano ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, przesył energii elektrycznej, gaz i ciepło. Wskazano również ustalenia dot. systemu telekomunikacyjnego.

#### Uwzględnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, spełnia się na dwóch etapach procedury. Pierwszy poprzez możliwość składania wniosków do sporządzanego planu. Wskazuje to ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ogłoszenie opublikowane zostało w prasie lokalnej, natomiast obwieszczenie wywieszono zostało na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, opublikowane na stronie internetowej Urzędu, a także przekazane Sołtysowi wsi celem dalszego upublicznienia. Drugi poprzez możliwość zapoznania się z projektem planu miejscowego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, poprzez uczestniczenie w dyskusji publicznej dot. niniejszego planu miejscowego i poprzez możliwość składania uwag do udostępnionego projektu planu. Możliwości te wskazuje ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie i obwieszczenie upublicznia się w analogiczny sposób jak w sytuacji przystąpienia. Obie formy, obwieszczenie i ogłoszenie dot. obu przypadków, wskazują możliwość użycia środków komunikacji elektronicznej. Wyłożenie projektu planu następuje



po zakończeniu etapu opiniowania, uzgadniania. Po wyłożeniu istnieje możliwość składania uwag do projektu planu wraz z prognozą.

#### Uwzględnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Odnosząc się do jawności i przejrzystości procedur planistycznych wskazać należy przede wszystkim, że procedurę planistyczną przeprowadza się zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego powiadomiono poprzez upublicznienie ogłoszeń i obwieszczeń. Obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu wskazało nieprzekraczalny termin składania wniosków. W wyznaczonym terminie wskazanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynęły wnioski. Nie wystąpiła konieczność dokonania ich rozpatrzenia. Po wyznaczonym terminie wnioski również nie wpłynęły. W wyniku wysłanych (do wymaganych przepisami instytucji) zawiadomień o przystąpieniu do sporządzenia planu wnioski złożyło część zawiadomionych instytucji. Przeprowadzono inwentaryzację terenową i wykonano opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby projektu planu miejscowego. Po analizach: stanu istniejącego, opracowania ekofizjograficznego, obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz złożonych wniosków wykonano projekt planu miejscowego wraz z wymaganymi prognozami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedkłada się do wymaganych przepisami instytucji celem zaopiniowania i dokonania uzgodnień. „Zgodę rolną” uzyskano na etapie wcześniej sporządzanych planów miejscowych. Uzyskano uzgodnienia od części instytucji i uzyskano opinie również od części instytucji. Pozostała część organów nie wypowiedziała się. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu na okres nie mniejszy niż 21 dni. Wyznaczono termin dyskusji publicznej, na której nie było zainteresowanych osób. Dlatego też brak jest ustaleń z dyskusji. W wyznaczonym terminie nie złożono uwag. Nie wystąpiła konieczność dokonania rozstrzygnięcia o ich rozpatrzeniu. Dokumentacja planistyczna dostępna była w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie i możliwy był wgląd do dokumentacji.

#### Uwzględnienie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zastosowano zapisy wskazujące, że ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych. Dopuszczono przy tym lokalizację ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych lub technologicznych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ 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.

Plan miejscowy wprowadził: tereny produkcyjno-usługowe oznaczone symbolem 1P/U, oraz tereny dróg publicznych – autostrady 1KDA, zbiorczej 1KDZ, lokalnej 1KDL. Plan ustalił również przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Wskazano również lokalizację stanowisk archeologicznych. Zastosowano ustalenia do wyznaczonej strefy i stanowisk. Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów i określając ich sposób zagospodarowania i korzystania ważono interes publiczny i interesy prywatne. Do planu miejscowego wnioski złożone zostały tylko przez instytucje. Projekt planu wskazał tereny możliwe do zagospodarowania przez jednostki prywatne. Dotyczy to terenów oznaczonych symbolami 1P/U, które dominują w obszarze objętym planem. Projekt planu wskazał tereny możliwe do zagospodarowania również przez jednostki publiczne. Dotyczy to terenów oznaczonych symbolami 1KDA, 1KDZ, 1KDL. Zarówno interesy prywatne jak i publiczne zostały poszanowane i odpowiednio wyważone. Całość istniejącego stanu zagospodarowania terenów zainwestowanych (zabudowanych) została utrzymana. Nie wskazano konieczności likwidacji jakiegokolwiek elementu zainwestowanego. Istniejący sposób zagospodarowania terenów niezabudowanych nie będzie podlegał ochronie. Zmierzając się będzie do zmian polegających na zabudowie terenów rolnych. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne są częścią opracowania ekofizjograficznego oraz dwóch prognoz do projektu planu miejscowego.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

W niniejszym planie przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią przy jednoczesnym poszanowaniu walorów ekonomicznych przestrzeni. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych uwzględniono dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez wyznaczenie niezbędnych odcinków nowych dróg.

Nieznacznie powiększa się tereny autostrady, zgodnie z wnioskiem zarządcy drogi. W obszarze objętym planem dopuszcza się możliwość wprowadzenia nowych elementów publicznego transportu zbiorowego. Zapisy planu dopuszczają w terenach dróg zbiorczych i lokalnych wydzielenie zatok autobusowych. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało w ustaleniach planu zapewnione. Nowa zabudowa zaplanowana jest w otwartym terenie, przy czym będzie ona rozwinięciem zaplanowanej w sąsiedztwie zabudowy o podobnym charakterze.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, wraz datą uchwały rady gminy (w sprawie aktualności studium i planów miejscowych), o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina Kąty Wrocławskie posiada analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych, opracowanie wieloletnich programów sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji lokalizacyjnych, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego). Wieloletni Program Prac Planistycznych, który jest częścią uchwały nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, nie zawiera w swojej treści przedmiotowego planu. Jednakże program ten dopuszcza sporządzanie planów nie wykazanych w tym programie.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia niniejszego planu miejscowego będą miały wpływ na finanse publiczne. Sytuację tą analizuje prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Głównym elementem po stronie kosztów gminy będzie realizacja planowanych dróg i infrastruktury technicznej będących w gestii Gminy. Wskazano również poszerzenie autostrady A4. Będzie to skutkiem finansowym dla budżetu państwa. Głównym elementem po stronie dochodów będzie zwiększenie wpływów w wyniku podatków od nieruchomości, czynności cywilnoprawnych i ewentualnych opłat planistycznych.

Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu miejscowego. Ze względu na brak uwag nie przekazano listy uwag nieuwzględnionych.

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich będzie podejmować niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po stwierdzeniu, że plan ten nie narusza ustaleń studium. Rada jednocześnie będzie rozstrzygać 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. Projekt rozstrzygnięcia zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Załącznik nr 3 zawiera informację o rozstrzygnięciu uwag.

Mając powyższe na uwadze uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulicy Ryszarda Chomicza uznaje się za zasadne.