

Projekt

z dnia 22 września 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 22 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073), w związku z uchwałą nr VII/44/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2011 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwałą nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku; linia ta nie dotyczy elementów takich jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów o wysięgu do 1,5 m, wykuszy, loggii, gzymsów, schodów, pochylni, okapów oraz zadaszeń nad wejściami do budynków;
- 2) linia rozgraniczająca - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 6) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym - tożsama z granicą strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica zabytkowego parku.

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

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług – M;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;
- 4) tereny usług – U;
- 5) tereny komunikacji samochodowej – KS;
- 6) tereny urządzeń wodnych, elektroenergetycznych – WW;
- 7) tereny infrastruktury technicznej – IT;
- 8) tereny ogrodów działkowych, upraw ogrodniczych, zieleni urządzonej – ZD;
- 9) tereny zieleni urządzonej – ZP;
- 10) tereny wód otwartych, zieleni nieurządzonej – WS/ZN;
- 11) tereny zabudowy zagrodowej – RM;
- 12) tereny łąk i pastwisk – RZ;
- 13) tereny rolne – R;
- 14) tereny lasów i zadrzewień – ZL;
- 15) tereny wód otwartych – WS;
- 16) tereny dróg zbiorczych – KD-Z;
- 17) tereny dróg lokalnych – KD-L;
- 18) tereny dróg dojazdowych – KD-D;
- 19) tereny dróg pieszo-jezdných – KDPJ;
- 20) tereny dróg wewnętrznych – KDW;
- 21) tereny dróg transportu rolnego – KDR.

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się, że nowa zabudowa winna być realizowana w nawiązaniu do skali zabudowy na terenach sąsiednich.

2. Każdej działce należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej, wewnętrznej lub dróg pieszo-jezdných.

3. Dla działek budowlanych narożnych lub zlokalizowanych w głębi zabudowy należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny, o minimalnej szerokości 4,5 m na drogę wewnętrzną, publiczną lub pieszo-jezdną.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów MN, MW, M, U, WW, IT, RM, KS obowiązują ustalenia § 14, ust. 2 i 3, § 15, ust. 2 i 3, § 16, ust. 2 i 3, § 17, ust. 2 i 3, § 18, ust. 2 i 3, § 19, ust. 2 i 3, § 20, ust. 2 i 3, § 21, ust. 2 i 3, § 22, ust. 2 i 3, § 25, ust. 2 i 3, § 34, ust. 2 i 3.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. 1st Ochronie wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych podlegają:

1) Park Krajobrazowy „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustala się:

a) zakaz lokalizacji wielkoformatowych reklam w postaci wolnostojącej,

b) dla nowych budynków kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno jeśli ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej;

2) projektowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk „Natura 2000” „Łęgi nad Bystrzycą” PLH 020103, dla którego zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony tego obszaru, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000. 2nd Ustala się, że dla obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązuje sposób użytkowania oraz zakazy określone w przepisach odrębnych. 3rd Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.”. 4th Ustala się konieczność zapewnienia swobodnego dostępu do wód publicznych (cieków, rowów melioracyjnych) na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót konserwacyjno-remontowych przez administratora. 5th Ustala się zakaz lokalizacji działalności polegających na składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami, w tym surowcami wtórnymi. 6th Ustala się zakaz lokalizowania na terenach MN, MW, M oraz U przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg. 7th Ustala się obowiązek dotrzymania standardów sanitarno-higienicznych w obiektach hodowli zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi. 8th Ustala się obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych. 9th Ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi:

3) dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) dla terenu oznaczonego symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

5) dla terenów oznaczonych symbolem M – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

6) dla terenów oznaczonych symbolem 4.U, 5.U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

7) dla terenów oznaczonych symbolem RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

8) dla terenu oznaczonego symbolem ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. 1st Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej. 2nd Ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej obejmującą tereny o symbolach 5.U, 5.M, 7.M, ZP oraz część terenów o symbolach 5.ZL, 3.RZ, 4.KD-D, 2.KD-Z. 3rd Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującą tereny o symbolach 4.M, 3.WS, 4.WS, 3.KDPJ oraz części terenów o symbolach 1.M, 2.M, 6.M, 8.M, WW, 4.ZL, WS/ZN, 2.RZ, 2.KDW, 1.KDPJ, 2.KDPJ, 4.KD-D, 2.KD-Z. 4th Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem objętym ewidencją zabytków, obejmującą obszar w granicach planu miejscowego. 5th W strefie, o której mowa w ust. 2:

1) zlokalizowany jest pałac wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/3832/1058 z dnia 27.01.1964r. oraz obiekty wpisane do ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu;

2) na terenie zabytkowego parku obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni;

3) w obrębie historycznego założenia parkowego obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;

4) ustala się zakaz lokalizacji reklam i innych tablic nie związanych z obiektami zlokalizowanymi w strefie;

- 5) ustala się zakaz lokalizacji silosów i konstrukcji wieżowych. 6thW strefie, o której mowa w ust. 3:
- 6) zlokalizowane są obiekty wpisane do ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu;
- 7) należy poddać restauracji i modernizacji technicznej obiekty wpisane do ewidencji zabytków z dostosowaniem obecnej lub planowanej funkcji do ich wartości;
- 8) ustala się zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg i placów, przebiegu linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni, historycznych podziałów własnościowych;
- 9) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych);
- 10) ustala się zakaz lokalizacji reklam i innych tablic nie związanych z obiektami zlokalizowanymi w strefie;
- 11) ustala się zakaz lokalizacji silosów i konstrukcji wieżowych;
- 12) dla nowych budynków ustala się:
 - a) nawiązanie gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz użytych materiałów do sąsiadującej zabudowy historycznej o tej samej funkcji,
 - b) zharmonizowanie z historyczną kompozycją w zakresie lokalizacji, rozplanowania, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, itp.,
 - c) zakaz dominowania nad zabudową historyczną,
 - d) kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: brązowego, żółtego, beżu. 7thW strefie, o której mowa w ust. 4, dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi na obszarze objętym ewidencją zabytków obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. 8thDla stanowisk archeologicznych nr:
 - 1/1/80-26 AZP – cmentarzysko ciałopalne, kultura łużycka, epoka brązu IV-V,
 - 3/3/80-26 AZP (wpisane do rejestru zabytków pod nr 85/ARCH/1184/619) – ślad osadnictwa, kultura przeworska, okres późno rzymski, osada, kultura łużycka, ślad osadnictwa, kultura pucharów lejkowatych, neolit,
 - 4/4/80-26 AZP – osada, wczesne średniowiecze fazy młodsze, osada, kultura łużycka,
 - 5/5/80-26 AZP – osada, pradziej, oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zamierzenia inwestycyjne związane pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 8. 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. 1stW obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. 2ndWskazuje się obszary:

- 1) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 2) szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat. 3rdNa obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy stosować zakazy wskazane w przepisach odrębnych, dotyczące ochrony wód i ochrony przed powodzią.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna – linie elektroenergetyczne 20 kV:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV należy wzdłuż linii stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii 20 kV.

2. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia (PN 6.3 MPa) o średnicy nominalnej DN 300 relacji Szewce – Ołtaszyn oraz gazociągu wysokiego ciśnienia (PN 6.3 MPa) o średnicy nominalnej DN 200 relacji Wrocław – Obwodnica ustala się:

1) strefę kontrolowaną sieci gazowej wysokiego ciśnienia, jak na rysunku planu, w której operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację;

2) w przypadku zaistnienia sprzyjających warunków technicznych, dopuszcza się możliwość zmniejszenia strefy kontrolowanej gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla strefy, o której mowa w pkt 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) dla gazociągu wysokiego ciśnienia, DN 200:

- zakaz lokalizacji obiektów użyteczności publicznej w odległości do 17,5 m licząc od osi gazociągu do granicy terenu,

- zakaz lokalizacji pozostałych obiektów w odległości do 15 m licząc od osi gazociągu do granicy terenu,

b) dla gazociągu wysokiego ciśnienia, DN 300:

- zakaz lokalizacji wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie oraz budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w odległości do 20 m licząc od osi gazociągu do linii zwartej zabudowy,

- zakaz lokalizacji obiektów użyteczności publicznej w odległości do 35 m licząc od osi gazociągu do granicy terenu,

- zakaz lokalizacji wolnostojących budynków niemieszkalnych w odległości do 15 m licząc od osi gazociągu do rzutu budynku,

c) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 i DN 300:

- obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w jej obrębie,

- dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zakaz sadzenia drzew i krzewów oraz grodzenia wzdłuż gazociągu w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu), zagospodarowanie terenu zielenią niską,

- zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

3. Na całym obszarze objętym planem należy stosować ograniczenia wysokości obiektów budowlanych do rzędnej 168 m.n.p.m.

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

1. W zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;

2) ustala się zakaz lokalizacji nowych nadziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;

3) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej w liniach rozgraniczających dróg;

4) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 3, dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej innymi terenami.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:

1) ustala się odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się, dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 8.M, MW, 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, WW, IT, 1.KS, 2.KS, RM odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się dla terenów o których mowa w pkt 1, a sąsiadujących z ciekami lub zbiornikami wodnymi dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych do tych cieków i zbiorników;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów oznaczonych symbolami 1.KD-Z, 2.KD-Z, 1.KD-L, 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 1.KDW, 2.KDW, 1.KDPJ, 2.KDPJ, 3.KDPJ w sposób określony w pkt 1 i 2 oraz do rowów;
- 4) ustala się obowiązek neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych jeżeli takie wystąpią na terenach własnych inwestora;
- 5) ustala się modernizację systemu melioracji na terenach dotychczas zainwestowanych oraz na terenach planowanego zainwestowania przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się rozbudowę i remont istniejących kablowych linii elektroenergetycznych niskich napięć, linii elektroenergetycznych średnich napięć oraz budowę nowych stacji transformatorowych;
- 2) ustala się zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz;
- 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Gałów – Zębice, MOP 8.4MPa wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia (w jego bezpośredniej bliskości).

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się ogrzewanie gazem, energią elektryczną, paliwami płynnymi, paliwami stałymi lub źródłami energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW.

8. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się: na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

10. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz dróg transportu rolnego, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg o niższej klasie funkcjonalnej;
- 3) w sytuacji wydzielenia dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu:
 - a) ustala się minimalną ich szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12 m na 12 m,
 - c) przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m na 5 m;
- 4) ustala się na terenach oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 8.M:
 - a) min. 2 stanowiska postojowe, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 mieszkanie,

- b) dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 5) ustala się dla zabudowy wielorodzinnej min. 1,2 stanowiska postojowego, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 mieszkanie;
- 6) ustala się na terenach oznaczonych symbolami 1.U, 2.U, 3.U, 4.U zapewnienie min. 1 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) ustala się na terenie oznaczonym symbolem 5.U:
 - a) zapewnienie min. 1 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej zapewnienie min. 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie (dopuszcza się, aby min. jedno z nich było w garażu);
- 8) na całym obszarze objętym planem ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.
- 2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.
- 3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2 ustala się:
 - 1) na terenach 1.MN, 2.MN, 3.MN:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimalną powierzchnię działki – 700 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimalną powierzchnię działki – 450 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimalną szerokość frontu działki - 22 m,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
 - e) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 90°;
 - 2) na terenach 1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 8.M:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usług minimalną powierzchnię działki – 700 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej minimalną powierzchnię działki – 450 m²,
 - c) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
 - d) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°;
 - 3) na terenie MW:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 40 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°;
 - 4) na terenach 1.U, 2.U, 3.U:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 1200 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°;
 - 5) na terenie 4.U:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 800 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,

c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90° ;

6) na terenie 5.U:

a) minimalną powierzchnię działki – 1500 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,

c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90° .

4. Dopuszcza się odstępianie od ustaleń, o których mowa w ust. 3, pkt 1, lit. c, d, e oraz pkt 2, lit. c, d dla działek narożnych lub zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy, w takim przypadku należy zapewnić każdej nowo wydzielanej działce bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5 m.

5. Dla terenów innych niż w ust. 3 obowiązuje:

1) minimalna powierzchnia działki – 2 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki - 1 m;

3) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 30° .

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na terenie objętym planem nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak występowania takich terenów.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Na terenie objętym planem nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak występowania takich terenów.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie, jeśli na jedno mieszkanie przypada część działki o powierzchni nie mniejszej niż:

a) 700 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

b) 450 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) dla terenu 1.MN w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDW oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-Z, jak na rysunku planu,

b) dla terenu 2.MN w odległości 6 m i 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDW, w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-D oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-Z i 2.KD-Z, jak na rysunku planu;

c) dla terenu 3.MN w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 3.KD-D i 1.KD-Z, jak na rysunku planu;

3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);

4) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30° - 45° ;

5) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;

6) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;

7) dla budynków garażowych i gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ustala się:

- a) formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy,
 - b) w sytuacji formy wolnostojącej lub dobudowanej, maksymalną wysokość na 5 m,
 - c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglonym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
- 8) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 700 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 450 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 0,90;
- 4) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość ogrodzeń od strony dróg KDW, KD-D i KD-Z max. 1,6 m;
- 7) dla ogrodzeń od strony dróg KDW, KD-D i KD-Z o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 8.M ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) usługi zakresu handlu detalicznego, gastronomii, hotelarstwa, oświaty, edukacji i pomocy społecznej, sportu i rekreacji, administracji i obsługi biurowej, rzemiosła oraz innych usług komercyjnych i publicznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) za zgodne z planem uważa się istniejącą zabudowę wielorodzinną;
- 2) dopuszcza się lokalizacje zabudowy wielorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 3.M;
- 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie, jeśli na jedno mieszkanie przypada część działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 700 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 450 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego,
 - c) 700 m² – dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla terenu 1.M w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-Z oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 2.KDW, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu 2.M w odległości min. 5 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-Z oraz w odległości min. 7 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 2.KDPJ, jak na rysunku planu,
 - c) dla terenu 3.M w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 2.KDW, jak na rysunku planu,
 - d) dla terenu 4.M w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-Z oraz w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi 4.KD-D, jak na rysunku planu,

- e) dla terenu 6.M w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-Z, w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 2.KDPJ, w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 5.KDR oraz w odległości min. 3,5 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 3.KDPJ, jak na rysunku planu,
- f) dla terenu 8.M w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-Z, w odległości min. 5 m od linii rozgraniczających drogi pieszo-jezdnej 3.KDPJ oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-L, jak na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości;
- 7) dla nowej zabudowy ustala się:
- a) maksymalna wysokość, z zastrzeżeniem lit. b, nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) na terenie 3.M maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej nie może przekraczać 12 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne,
 - c) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się budynki mieszkalne o maksymalnie 9 mieszkaniach,
 - d) na obszarze strefy „A” i „B” ochrony konserwatorskiej dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 38°-45°, na pozostałych obszarach dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45°,
 - e) na obszarze strefy „A” dachy kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,
 - f) na pozostałych obszarach dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym,
 - g) maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
- 8) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków ustala się:
- a) nie dopuszcza się zmiany formy i spadków dachów,
 - b) dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
 - c) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 10%,
 - d) w sytuacji o której mowa w lit. c, wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości części istniejącej, a formę architektoniczną należy dostosować do części istniejącej;
- 9) dla istniejących budynków, innych niż wskazano w pkt 7 ustala się:
- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację,
 - b) dla budynków niższych niż 9 m dopuszcza się zwiększenie wysokości do 9 m,
 - c) dopuszcza się zmianę formy i spadków dachów,
 - d) w sytuacji o której mowa w lit. c ustala się, na obszarze strefy „A” i „B” ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, na pozostałych obszarach dachy dwuspadowe lub naczółkowe o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie od 30° do 45° pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
 - e) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 50%;
- 10) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zagrodowej i usług ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 700 m²;
 - 2) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 450 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;

- 4) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość ogrodzeń od strony dróg KDPJ, KDW, KD-D, KD-L i KD-Z max. 1,6 m;
- 7) dla ogrodzeń od strony dróg KDPJ, KDW, KD-D, KD-L i KD-Z o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) dopuszcza się remont, przebudowę, modernizację;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12,5 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;
- 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się przeznaczenie: usługi w tym: gastronomia, handel detaliczny, obsługa ludności, rzemiosło.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1.KD-D i 2.KD-Z, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45°;
- 4) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
- 5) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 0,90;
- 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. 1stDla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.U, 3.U ustala się przeznaczenie: usługi w tym: finanse, gastronomia, handel detaliczny, obsługa ludności, rzemiosło, obsługa firm, oświata oraz inne usługi komercyjne i publiczne. 2ndNa terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla terenu 2.U w odległości 12 m od linii rozgraniczającej drogi 1.KD-Z oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-D, jak na rysunku planu,

- b) dla terenu 3.U w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 2.KD-D i 2.KDR, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
 - 3) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45° lub dachy płaskie;
 - 4) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 5) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych. 3rdNa terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 6) ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m²;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;
 - 8) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.U ustala się przeznaczenie: usługi w tym: obsługa ludności, kultura (w tym świetlica), oświata, sport, rekreacja.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 8 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
- 2) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45° lub dachy płaskie;
- 3) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
- 4) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 1,20;
- 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.U ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi w tym: gastronomia, handel detaliczny, edukacja i pomoc społeczna, kultura, obsługa ludności, oświata, rzemiosło, służba zdrowia, turystyka, wypoczynek, sport, rekreacja oraz inne usługi komercyjne i publiczne;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na terenie zabytkowego parku obowiązują ustalenia § 7 ust. 5, pkt 2, 3 niniejszej uchwały;
- 3) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków ustala się dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 0,30;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: urządzenia wodne (w tym energetyki wodnej), elektroenergetyczne;
- 2) uzupełniające: usługi z zakresu oświaty, nauki.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 0,75;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące urządzeń wodnych oraz infrastruktury technicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się następujące przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej, w tym: elektroenergetyka, gazownictwo, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków komunalnych i wód opadowych, gospodarka odpadami.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 5 m;
- 2) dachy strome lub dachy płaskie.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik zabudowy działki budowlanej określa się od 0,01 do 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD ustala się przeznaczenie: ogrody działkowe, uprawy ogrodnicze, zieleń urządzona.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej, cieków, wód otwartych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) zakaz wznoszenia budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) na terenie zabytkowego parku obowiązują ustalenia § 7 ust. 5, pkt 3, 4 niniejszej uchwały.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM ustala się następujące przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi 2.KDW, jak na rysunku planu;

- 2) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych;
- 3) budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej dopuszcza się wyłącznie, jeśli przypada na niego część działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²;
- 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
- 5) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 20 m;
- 6) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45°;
- 7) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
- 8) maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
- 9) dla budynków garażowych i gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ustala się:
 - a) formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy,
 - b) w sytuacji formy wolnostojącej lub dobudowanej, maksymalną wysokość do 10 m,
 - c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
- 10) zakaz stosowania dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,05 do 0,45;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, ustala się przeznaczenie: tereny rolne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) zakaz wznoszenia budynków;
- 2) konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.RZ, 2.RZ, 3.RZ ustala się przeznaczenie: tereny łąk i pastwisk.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) zakaz wznoszenia budynków;
- 2) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 10, ust. 6 pkt 3;
- 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej;
- 4) konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL ustala się następujące przeznaczenie: tereny lasów i zadrzewień.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) zakaz wznoszenia budynków;

- 2) dla terenu 1.ZL dopuszcza się lokalizację ścieżki dydaktycznej;
- 3) konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL ustala się następujące przeznaczenie: tereny lasów i zadrzewień.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) zakaz wznoszenia budynków;
- 2) konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS/ZN ustala się następujące przeznaczenie: tereny wód otwartych, zieleni nieurządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) ochrona wód wraz z obudową biologiczną;
- 2) zakaz wznoszenia budynków.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.WS ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny wód otwartych – rzeka Bystrzyca;
- 2) uzupełniające: urządzenia wodne – jaz, przepławka.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) ochrona wód wraz z obudową biologiczną;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do wód, urządzeń melioracyjnych, hydrotechnicznych i hydroenergetycznych odpowiednim służbom odpowiedzialnym za eksploatację i utrzymanie.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.WS ustala się przeznaczenie: tereny wód otwartych – rzeka Bystrzyca.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) ochrona wód wraz z obudową biologiczną;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do wód, urządzeń melioracyjnych i hydrotechnicznych odpowiednim służbom odpowiedzialnym za eksploatację i utrzymanie.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS ustala się przeznaczenie: tereny wód otwartych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: ochrona wód wraz z obudową biologiczną.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.KS, 2.KS ustala się następujące przeznaczenie: tereny komunikacji samochodowej – zespół garaży, parkingi, place manewrowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu).

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w przedziale od 0,10 do 0,60;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 60 % powierzchni działki budowlanej;

3) obowiązek przeznaczenia co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-Z ustala się przeznaczenie: droga zbiorcza.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 13,5 m do 20 m, jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni – min. 6 m;
- 3) chodnik, oświetlenie;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia drogi.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KD-Z ustala się przeznaczenie: droga zbiorcza.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,5 m do 17 m, jak na rysunku planu;
- 2) chodnik, oświetlenie;
- 3) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia drogi.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-L ustala się przeznaczenie: droga lokalna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5,5 m do 6 m, jak na rysunku planu;
- 2) chodnik, oświetlenie;
- 3) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia drogi.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D ustala się następujące przeznaczenie: droga dojazdowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: 1.KD-D - 12 m, 2.KD-D - 10 m, 3.KD-D - od 10,5 m do 12,5 m, 4.KD-D - od 6 m do 9 m, jak na rysunku planu;
- 2) minimalna szerokość jezdni 5 m;
- 3) chodnik;
- 4) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej, oświetlenia, miejsc parkingowych oraz elementów wyposażenia drogi.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.KDPJ, 2.KDPJ, 3.KDPJ ustala się następujące przeznaczenie: droga pieszo-jezdna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: 1.KDPJ - od 5,5 m do 8 m, 2.KDPJ - od 7 m do 8 m, 3.KDPJ - od 5 m do 10 m, jak na rysunku planu;
- 2) elementy wyposażenia drogi pieszo-jezdnej.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDW ustala się następujące przeznaczenie: droga wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, jak na rysunku planu;
- 2) minimalna szerokość jezdni 5 m;
- 3) chodnik;
- 4) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej, oświetlenia, miejsc parkingowych oraz elementów wyposażenia drogi.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDW ustala się następujące przeznaczenie: droga wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 22,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) minimalna szerokość jezdni 4,5 m;
- 3) chodnik;
- 4) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej, oświetlenia, miejsc parkingowych oraz elementów wyposażenia drogi.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.KDR, 2.KDR, 3.KDR, 4.KDR, 5.KDR, 6.KDR ustala się następujące przeznaczenie: droga transportu rolnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1.KDR – 6,5 m, 2.KDR - od 7 m do 10,5 m, 3.KDR - od 7 m do 8,5 m, 4.KDR – 11 m, 5.KDR - od 5,5 m do 6 m, 6.KDR - od 5 m do 8 m, jak na rysunku planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 43. Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:

- 1) 20 % dla terenów oznaczonych symbolem M, MN, U, RM;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 22 września 2017 r.

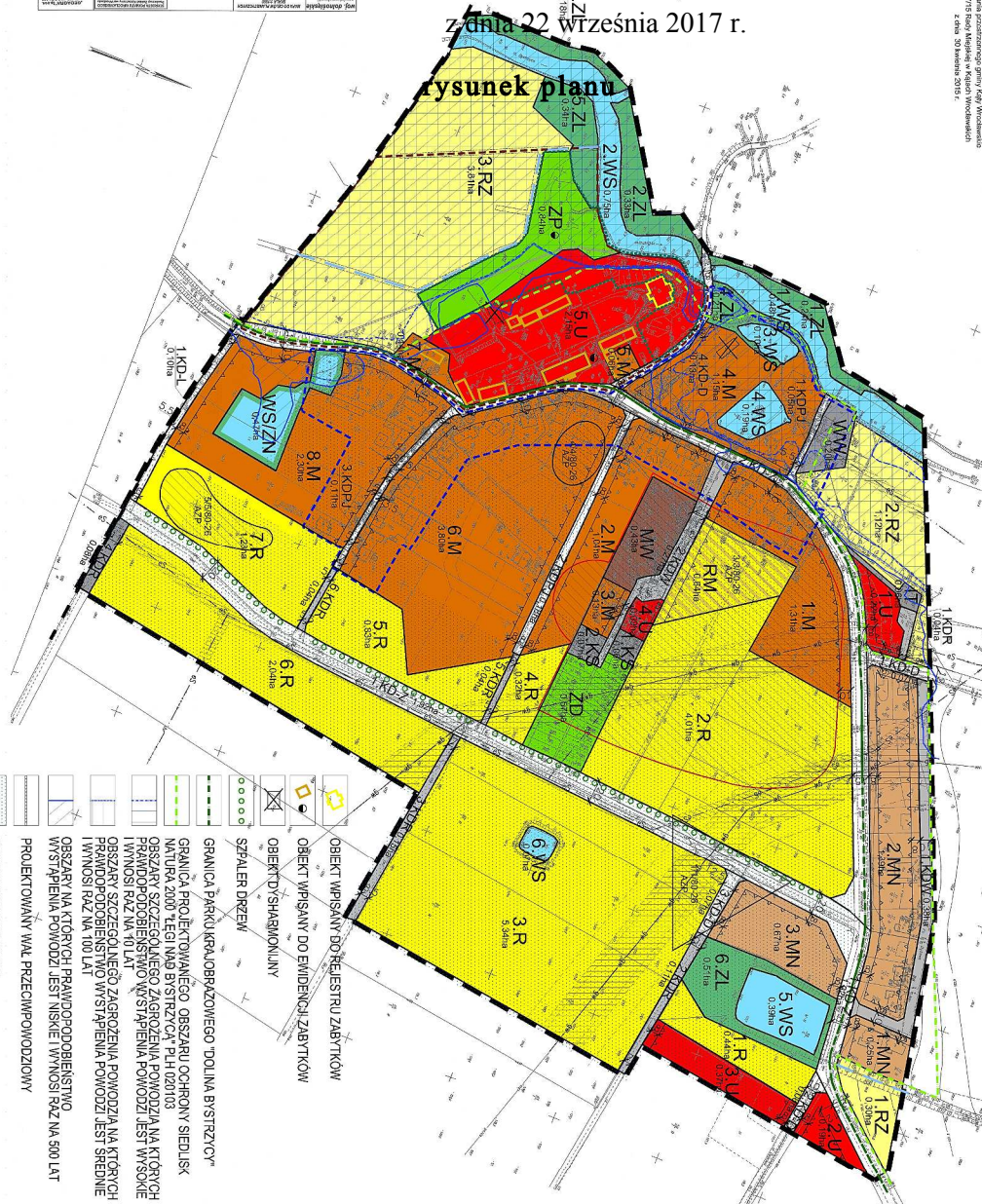


Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 22 września 2017 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SAMOTWÓR
RYСУNEK PLANU
SKALA 1:1000

0m 50m 100m 200m

1.1. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.2. Data i adres wydania
1.3. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.4. Data i adres wydania
1.5. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.6. Data i adres wydania
1.7. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.8. Data i adres wydania
1.9. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.10. Data i adres wydania
1.11. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.12. Data i adres wydania
1.13. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.14. Data i adres wydania
1.15. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.16. Data i adres wydania
1.17. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.18. Data i adres wydania
1.19. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.20. Data i adres wydania
1.21. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.22. Data i adres wydania
1.23. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.24. Data i adres wydania
1.25. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.26. Data i adres wydania
1.27. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.28. Data i adres wydania
1.29. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.30. Data i adres wydania
1.31. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.32. Data i adres wydania
1.33. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.34. Data i adres wydania
1.35. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.36. Data i adres wydania
1.37. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.38. Data i adres wydania
1.39. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.40. Data i adres wydania
1.41. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.42. Data i adres wydania
1.43. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.44. Data i adres wydania
1.45. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.46. Data i adres wydania
1.47. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.48. Data i adres wydania
1.49. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.50. Data i adres wydania
1.51. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.52. Data i adres wydania
1.53. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.54. Data i adres wydania
1.55. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.56. Data i adres wydania
1.57. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.58. Data i adres wydania
1.59. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.60. Data i adres wydania
1.61. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.62. Data i adres wydania
1.63. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.64. Data i adres wydania
1.65. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.66. Data i adres wydania
1.67. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.68. Data i adres wydania
1.69. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.70. Data i adres wydania
1.71. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.72. Data i adres wydania
1.73. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.74. Data i adres wydania
1.75. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.76. Data i adres wydania
1.77. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.78. Data i adres wydania
1.79. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.80. Data i adres wydania
1.81. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.82. Data i adres wydania
1.83. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.84. Data i adres wydania
1.85. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.86. Data i adres wydania
1.87. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.88. Data i adres wydania
1.89. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.90. Data i adres wydania
1.91. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.92. Data i adres wydania
1.93. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.94. Data i adres wydania
1.95. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.96. Data i adres wydania
1.97. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.98. Data i adres wydania
1.99. Nazwa i adres biurowej i siedziby	1.100. Data i adres wydania



LEGENDA

	GRANICA OBSZARU PLANETEGO PLANU MIEJSCOWY
	TOŻSAMO Z GRANICĄ STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	GRANICA OBSZARU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	LINIA WEWNĘTRZNEGO PODZIAŁU
	MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ
	M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ, ZAGRODOWEJ I USŁUG
	MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	U TERENY USŁUG
	KS TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
	WW TERENY URZĄDZEŃ WODNYCH, ELEKTROENERGETYCZNYCH
	IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	ZD TERENY OGRÓDÓW DZIAŁKOWYCH, UPRĄW OGRÓDNICZYCH, ZIELENI URZĄDZONEJ
	ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	RZ TERENY ŁĄKI PASTWISK
	R TERENY ROLNE
	ZL TERENY LASÓW I ZAPREZBIENI
	WS/ZN TERENY WÓD OTWARTYCH, ZIELENI URZĄDZONEJ
	WS TERENY WÓD OTWARTYCH
	KD-Z TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
	KD-L TERENY DRÓG LOKALNYCH
	KD-D TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
	KD-PJ TERENY DRÓG PIESZO-JEZDNYCH
	KD-W TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO
	GRANICA TERENÓW W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
	GRANICA TERENÓW W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
	TOŻSAMO Z GRANICĄ OBSZARU OCHRONY WIELKIM MIEJSCOWYM RÓWNY, CIEMI WODNE
	ISTNIEJĄCA NAPÓWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 20 KV
	WPAŁZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
	ISTNIEJĄCY GAZOCIOG WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANIA
	GRANICA STREFY „A” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICA STREFY „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICA ZABYTKOWEGO PARKU
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 22 września 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SAMOTWÓR

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) rozstrzyga się uwagi wniesione w wyniku wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór do publicznego wglądu. Na etapie prac projektowych projekt planu był czterokrotnie wykładany do publicznego wglądu.

1. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie uwzględnia uwag złożonych do pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 22.10.2013 r. do 12.11.2013 r, a także w okresie 14 dni oczekiwania na uwagi tj. do 26.11.2013 r.

1) Uwaga wniesiona w dniu 14.11.2013 r. pismem z dnia 08.11.2013 r. dotycząca:

- a) wprowadzenia terenów upraw polowych jako podstawowego przeznaczenia dla obszarów oznaczonych symbolem R, a jako uzupełniające przeznaczenie terenu - łąki, ciek, lasy, zadrzewienia oraz wprowadzenie terenów łąk i pastwisk jako jedyne podstawowe przeznaczenie terenu dla obszarów oznaczonych symbolem RZ, a jako uzupełniające przeznaczenie terenu - ciek, lasy, zadrzewienia,

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na występowanie na terenach oznaczonych symbolami R i RZ zarówno terenów upraw polowych jak i łąk oraz pastwisk. W rozumieniu ustawowym gruntami rolnymi są m.in.: grunty orne, łąki, pastwiska, sady itd. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 3, 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- b) wydzielenia wszystkich obszarów zadrzewień (oznaczonych ewidencyjnie jako Lz - grunty zadrzewione i zakrzewione) z terenów upraw polowych - R oraz terenów łąk i pastwisk – RZ,

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na brak obszarów zadrzewień oznaczonych ewidencyjnie jako Lz na terenach upraw polowych - R oraz terenów łąk i pastwisk – RZ. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) Uwaga wniesiona w dniu 25.11.2013 r. pismem z dnia 25.11.2013 r. dotycząca:

- a) braku zgody na zmianę dotychczasowej funkcji rolnej na funkcję mieszkalną oznaczoną symbolem 1.M (dz. nr 47/1),

Uwagi nie uwzględnia się, ponieważ przeznaczenie terenu dz. nr 47/1 jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, ponadto teren ten posiada zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną na etapie opracowania poprzedniego planu miejscowego. Ustalenia mpzp wsi Samotwór nie ograniczają możliwości kontynuacji dotychczasowego rodzaju zagospodarowania. Teren oznaczony symbolem 1.M dopuszcza jako jedną z funkcji podstawowych zabudowę zagrodową co tym samym pozwala na realizację dotychczasowego zagospodarowania dz. nr 47/1, czyli funkcji rolniczej w ramach gospodarstwa rolnego. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 2, 3, 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- b) uzupełnienie mpzp o drogę polną dojazdową zlokalizowaną na dz. nr 47/1, uwzględniając wzdłuż niej pasy zieleni urządzonej - drzew (głównie lip) i krzewów,

Uwagi nie uwzględnia się, ponieważ zgodnie z ustaleniami planu miejscowego dla terenu 2.RM przeznaczenie uzupełniające dopuszcza lokalizację drogi gospodarczej transportu rolnego. Obsługa terenu 2.RM może być realizowana poprzez dojazd od drogi oznaczonej symbolem 1.KD-Z oraz dla dz. nr 47/1 z drogi oznaczonej symbolem 2.KD-Z poprzez teren 1.M w ramach dz. nr 47/1. Ponadto ustalenia dla terenu 2.RM nie wykluczają istniejących ciągów zieleni. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 1, 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- c) braku zgody na poszerzenie od strony działki 47/1 drogi 1 KD-Z, ze względu na nasadzenia znajdujące się na niej (drzewa) oraz ogrodzenie,

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na uzgodnienie przebiegu drogi oznaczonej symbolem 1.KD-Z przez Dolnośląską Służbę Dróg i Kolei we Wrocławiu oraz pozytywną decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dn. 27.02.2013 r. (sygnatura: GZ.tr.057-602-69/13) dotyczącą zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla terenów drogi 1.KD-Z. Proponowane rozwiązanie drogowe jest istotną zmianą w układzie komunikacyjnym gminy Kąty Wrocławskie. Wyznaczenie przebiegu drogi wojewódzkiej 362 w nowym śladzie pozwoli zminimalizować jej uciążliwość dla mieszkańców wsi Samotwór oraz Skałka, a docelowo również wsi Małkowice. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z polityką przestrzenną Gminy kontynuowaną od początku lat 80-tych XX wieku. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 1, 6, 9, 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- d) braku ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko mpzp wsi Samotwór znaczenia oraz skutków istnienia zieleni urządzonej na terenie dz. nr 47/1,

Uwagi nie uwzględnia się, ponieważ w prognozie oddziaływania na środowisko mpzp wsi Samotwór zaliczono teren oznaczony symbolem 2.RM do grupy C terenów, który w przypadku lokalizacji obiektów hodowlanych do 100 DJP spowoduje zauważalne zmiany istniejącego stanu środowiska przyrodniczego o trwałym charakterze, zasięgu lokalnym oraz okresowo uciążliwym dla otoczenia. Istniejąca zieleń na dz. nr 47/1 funkcjonuje w ramach terenu zabudowy zagrodowej i ze względu na niewielki obszar (szpaler drzew i krzewów) nie będzie miała istotnego wpływu na środowisko. Ponadto prognoza została uzgodniona przez właściwe organy.

- e) wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu na 21 dni,

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na spełnienie wymogu art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- f) opublikowania obwieszczenia Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, na stronie internetowej Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dopiero dnia 10.11.2013 r. o godzinie 9.05, gdy samo wyłożenie miało miejsce od dnia 22.10. do dnia 12.11.2013 r.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na opublikowanie obwieszczenia Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, na stronie internetowej Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dnia 11.10.2013 r., tj. 11 dni przed rozpoczęciem wyłożenia do publicznego wglądu, gdzie przepis wymaga minimum siedmiodniowego wyprzedzenia.

- 3) Uwaga wniesiona w dniu 25.11.2013 r. pismem z dnia 25.11.2013 r. dotycząca:

- a) publikacji obwieszczenia Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór na stronie internetowej Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dnia 10.11.2013 r. o godzinie 9.05, gdy wyłożenie do wglądu projektu mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 22.10.2013r. do 12 .11.2013 r. co skutkowało nie zachowaniem terminów określonych w art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2013 r.,

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na opublikowanie obwieszczenia Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, na stronie internetowej Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dnia 11.10.2013 r., tj. 11 dni przed rozpoczęciem wyłożenia do publicznego wglądu, gdzie przepis wymaga minimum siedmiodniowego wyprzedzenia.

- b) wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu jedynie na 21 dni. tj. najkrótszy ustawowy okres, podczas gdy odbywało się to w czasie, w którym przypadały dwa wydłużone weekendy w związku z Dniem Wszystkich Świętych oraz Świętem Niepodległości, co de facto skróciło okres wyłożenia, stojąc w sprzeczności z ratio legis w/w przepisu,

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na spełnienie wymogu art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- c) braku zgody na pozostawienie fragmentu dz. nr 44/1, o powierzchni 0.30 ha w charakterze terenów zabudowy zagrodowej o symbolu 3.RM,

Uwagi nie uwzględnia się, ponieważ przeznaczenie dz. nr 44/1 jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Tereny zlokalizowane we wschodniej części dz. nr 44/1 nie posiadają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze co uniemożliwia ich przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Przeznaczenie części ww działki pod tereny zabudowy zagrodowej (3.RM) umożliwi lokalizację budynku mieszkalnego w ramach gospodarstwa rolnego. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 2, 3, 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- d) nie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w całości dz. nr 44/1, z uwzględnieniem linii zabudowy do strefy bezpieczeństwa koniecznej do uwzględnienia w związku z gazociągami wysokociśnieniowymi, który przebiega przez obszar oznaczony jako 3.RM,

Uwagi nie uwzględnia się, ponieważ przeznaczenie dz. nr 44/1 jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Tereny zlokalizowane we wschodniej części dz. nr 44/1 nie posiadają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze co uniemożliwia ich przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Przeznaczenie części ww działki pod tereny zabudowy zagrodowej (3.RM) umożliwi lokalizację budynku mieszkalnego w ramach gospodarstwa rolnego. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 2, 3, 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- e) zmiany drogi oznaczonej symbolem 5 KD-D na ciąg o charakterze pieszo - jezdnym o symbolu KDPJ.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem 2.M, 5.M oraz 3.RM poprzez drogę o klasie drogi dojazdowej i szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, w ramach której można realizować pełny zakres infrastruktury technicznej. Zawarte w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 1, 6, 9, 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 4) Uwaga wniesiona w dniu 26.11.2013 r. pismem z dnia 25.11.2013 r. dotycząca braku zgody na poszerzenie drogi 1.KD-Z kosztem działki nr 36.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na uzgodnienie przebiegu drogi oznaczonej symbolem 1.KD-Z przez Dolnośląską Służbę Dróg i Kolei we Wrocławiu oraz pozytywną decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dn. 27.02.2013 r. (sygnatura: GZ.tr.057-602-69/13) dotyczącą zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla terenów drogi 1.KD-Z. Proponowane rozwiązanie drogowe jest istotną zmianą w układzie komunikacyjnym gminy Kąty Wrocławskie. Wyznaczenie przebiegu drogi wojewódzkiej 362 w nowym śladzie pozwoli zminimalizować jej uciążliwość dla mieszkańców wsi Samotwór oraz Skałka. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z polityką przestrzenną Gminy kontynuowaną od początku lat 80-tych XX wieku. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 1, 6, 9, 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie uwzględnia uwag złożonych do drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 23.06.2014 r. do 14.07.2014 r, a także w okresie 14 dni oczekiwania na uwagi tj. do 28.07.2014 r.

- 1) uwaga wniesiona w dniu 16.07.2014 r. pismem z dnia 16.07.2014 r. dotycząca:

- a) różnic pomiędzy uchwalonym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a ustaleniami planu miejscowego dla terenu dz. nr 44/1,

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na polemiczny charakter i brak znamion uwagi.

- b) wątpliwości czy po uchwaleniu planu miejscowego wsi Samotwór dz. nr 44/1 zachowa stan obowiązującego obecnie planu miejscowego z 1996 r. z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na polemiczny charakter i brak znamion uwagi.

- 2) uwaga wniesiona w dniu 25.07.2014 r. pismem z dnia 24.07.2014 r. dotycząca uchylenia uchwały nr VII/44/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31.03.2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w związku z naruszeniem ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwałą nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27.09.2012 r.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na polemiczny charakter i brak znamion uwagi – nie dotyczy projektu uchwały planu miejscowego.

- 3) Uwaga wniesiona w dniu 25.07.2014 r. pismem z dnia 24.07.2014 r. dotycząca:

- a) braku zgody na zlokalizowanie zabudowy na dz. nr 47/1 w odległości 50 m od istniejącego gazociągu oraz braku zgodności ustaleń planu miejscowego z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu dz. nr 47/1 i 48 w zakresie ich przeznaczenia,

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na zgodność ustaleń projektu planu miejscowego z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, w którym wschodnia część dz. nr 47/1 jest przeznaczona pod uprawy rolnicze. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- b) braku zgody na przeznaczenie części dz. nr 48 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (1.M).

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na zgodność ustaleń projektu planu miejscowego z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, w którym dz. nr 48 jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ponadto ustalenia projektu planu miejscowego nie były kwestionowane przez właściciela dz. nr 48 na żadnym etapie jego sporządzania. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- c) wyłączenia spod użytkowania rolnego terenów dz. nr 48 oraz ograniczeń w jej zabudowie ze względu na istniejący i projektowany gazociąg, a także istniejącą sąsiednią zabudowę zagrodową,

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na polemiczny charakter i brak znamion uwagi.

- d) braku przekazania informacji o zabudowie zagrodowej z dopuszczoną hodowlą do 100 dużych jednostek przeliczeniowych na dz. nr 47/1 podczas procedury wyłączenia spod użytkowania rolnego.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na polemiczny charakter i brak znamion uwagi.

3. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie uwzględnia uwag złożonych do trzeciego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 7.10.2014 r. do 27.10.2014 r., a także w okresie 14 dni oczekiwania na uwagi tj. do 10.11.2014 r.

- 1) Uwaga wniesiona w dniu 7.11.2014 r. pismem z dnia 7.11.2014 r. dotycząca braku zgody na przeznaczenie części terenu w pobliżu istniejącego gnojownika, okólnika i obory pod zabudowę mieszkaniową.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na zgodność ustaleń projektu planu miejscowego z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, w którym dz. nr 48 (zlokalizowana na terenie oznaczonym symbolem 1.M) jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ponadto ustalenia projektu planu miejscowego nie były kwestionowane przez właściciela dz. nr 48 na żadnym etapie jego sporządzania. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 2) Uwaga wniesiona w dniu 31.10.2014 r. pismem z dnia 30.10.2014 r. dotycząca braku zgody na przeznaczenie części działki nr 44/1 o powierzchni 0,30 ha pod tereny upraw polowych i wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odległości 50 m, a nie 20 m od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.

Uwagi nie uwzględnia się, ponieważ przeznaczenie dz. nr 44/1 jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Tereny oznaczone symbolem 4.R, zlokalizowane we wschodniej części dz. nr 44/1 nie posiadają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze co uniemożliwia ich przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 2, 3, 6 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie uwzględni uwag złożonych do czwartego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 5.05.2017 r. do 26.05.2017 r, a także w okresie 14 dni oczekiwania na uwagi tj. do 9.06.2017 r.

- 1) Uwaga wniesiona w dniu 24.05.2017 r., pismem z dnia 17.05.2017 r., dotycząca przeznaczenia dz. nr 51 na cele zabudowy mieszkalnej lub zabudowy gospodarczej.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na zgodność ustaleń projektu planu miejscowego z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, w którym dz. nr 51 (zlokalizowana na terenie oznaczonym symbolem 2.R) jest przeznaczona na tereny rolne. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 2, 3, 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 2) Uwaga wniesiona w dniu 01.06.2017 r. pismem z dnia 29.05.2017 r. w brzmieniu: „w związku z moim udziałem w publicznej dyskusji nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w dniu 12 maja 2017r. oraz kwestionowaniem przez jednego z uczestników przekształcenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr 48 której jestem właścicielem informuję, iż działka ta stanowi jedyną możliwość dla mojej rodziny t.j. 7 osób zameldowanych obecnie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przy ul. Głównej 10 w Samotworze na zmianę miejsca zamieszkania i osiedlenia się na terenie działki nr 48 który jest bezpiecznym obszarem dla zabudowy mieszkaniowej. Aktualnie rodzina moja w związku z usytuowaniem obecnego terenu zamieszkania w bliskiej odległości rzeki Bystrzyca doświadcza zagrożeń związanych z częstymi podtopieniami. Ponadto budynek mieszkalny położony jest w bliskiej odległości drogi wojewódzkiej nr 362 oraz w bezpośredniej bliskości (1,5 m od ścian budynku) drogi gminnej Samotwór - Gałów. Na drogach tych przez cały dzień trwa wzmożony ruch komunikacyjny”.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na to, że uwaga ma charakter wniosku potwierdzającego przeznaczenie dla dz. nr 48 ustalone w planie miejscowym (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług). Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 6, 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 3) Uwaga wniesiona w dniu 07.06.2017 r. pismem z dnia 31.05.2017 r. w brzmieniu: „wnoszę o zmianę w wyłożonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania wsi Samotwór przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu „5.R”- teren rolny z zakazem wznoszenia budynków o powierzchni 0,83ha na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług — oznaczenie „ 6.M” oraz zmianę przeznaczenia terenu drogi - oznaczenie 5.KDR (tereny dróg transportu rolnego) na teren o parametrach drogi o oznaczeniu 2.KDPJ (tereny dróg pieszko-jezdnych)”.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na to, że od 1996 r. tereny wyznaczone pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór gmina Kąty Wrocławskie (uchwała nr XXIII/188/96 z dnia 17.06.1996) wskazane na obszarze dz. nr 36 nie zostały dotychczas zainwestowane, stąd brak przesłanek do wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do zmiany terenu drogi transportu rolnego oznaczonej symbolem 5.KDR, obsługującej tereny rolne, na teren drogi pieszko-jezdnej.

Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 2, 3, 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 4) Uwaga wniesiona w dniu 07.06.2017 r. pismem z dnia 7.06.2017 r. w brzmieniu: „do ustaleń przyjętych w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Samotwór dla działki 47/1 - odnośnie wyłożenia w dniach od 05.05.2017 do 26.05.2017 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, w którym teren działki nr 47/1 w części został przeznaczony pod teren zabudowy zagrodowej, a wcześniej w starym planie był terenem zainwestowania wiejskiego”.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na to, że ustalenia projektu planu dla terenu oznaczonego symbolem RM (tereny zabudowy zagrodowej) dla części działki nr 47/1 nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie oraz nie pogarszają obecnych warunków gospodarowania na ww obszarze. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 2, 3, 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5) Uwaga wniesiona w dniu 09.06.2017 r. pismem z dnia 09.06.2017 r. dotycząca:

- a) wprowadzenie w miejscowym planie zapisu dla dz. nr 19/2:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług – M,
 - tereny urządzeń wodnych, elektroenergetycznych – WW,
- b) wprowadzenie w miejscowym planie zapisu dla dz. nr 19/3, 19/4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług – M,
- c) wprowadzenie w miejscowym planie zapisu dla dz. nr 17/6:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług – M,
 - tereny urządzeń wodnych, elektroenergetycznych – WW.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na to, że przeznaczenie dz. nr 19/2, 19/3, 19/4 (tereny urządzeń wodnych oznaczone symbolem WW) oraz dz. nr 17/6 (tereny łąk i pastwisk oznaczone symbolem 2.RZ) jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 2, 3, 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 22 września 2017 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku *o finansach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 1870 z późn. zm.) oraz art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. *o dochodach jednostek samorządu terytorialnego* (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 198 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 i publicznych ciągów pieszo jezdnych 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

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie informuje, że:

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie, że nowa zabudowa winna być realizowana w nawiązaniu do skali zabudowy na terenach sąsiednich oraz wprowadzając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, minimalnej wielkości działki, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto określono maksymalną szerokość lukarn i świetlików, ustalono zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione poprzez ustalenia dla Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” dla którego ustalono zakaz lokalizacji wielkoformatowych reklam w postaci wolnostojącej, a dla nowych budynków kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno oraz poprzez zróżnicowane ustalenia dla poszczególnych terenów, a także poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - a) ustalenia dla projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk „Natura 2000” „Łęgi nad Bystrzycą” PLH 020103, dla którego zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony tego obszaru, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000, w § 6, ust. 1, pkt 2 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.” w § 6, ust. 3, uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji działalności polegających na składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami, w tym surowcami wtórnymi w § 6, ust. 5, uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące lokalizowania na terenach MN, MW, M oraz U przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg w § 6, ust. 6 uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące obowiązku dotrzymania standardów sanitarno-higienicznych w obiektach hodowli zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi w § 6, ust. 7 uchwały,
 - f) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 6, ust. 8 i w § 10, ust. 9 uchwały,
 - g) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 10, ust. 4, pkt 1, 2, 3 uchwały,
 - h) ustalenia dotyczące obowiązku neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych w § 10, ust. 4, pkt 4 uchwały,
 - i) ustalenia dotyczące modernizację systemu melioracji na terenach dotychczas zainwestowanych oraz na terenach planowanego zainwestowania w § 10, ust. 4, pkt 5 uchwały,
 - j) ustalenia dotyczące wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej w § 14 - § 22, § 25, § 34 uchwały,
 - k) ustalenia dotyczące zakazu zabudowy dla terenów zieleni urządzonej, rolniczych, łąk i pastwisk,

lasów i zadrzewień w § 24, § 26, § 27, § 28, § 29 uchwały;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - poprzez objęcie całego obszaru planu strefą „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, poprzez ustalenie strefy „A” ochrony konserwatorskiej, poprzez ustalenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenie dla nich wymogów w § 7, ust. 5, 6, 7 oraz poprzez uwzględnienie stanowisk archeologicznych i wprowadzenie określonych wymogów w przypadku inwestycji na ww terenach w § 7, ust. 8;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji działalności polegających na składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami, w tym surowcami wtórnymi w § 6, ust. 5, uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące lokalizowania na terenach MN, MW, M oraz U przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg w § 6, ust. 6 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące obowiązku dotrzymania standardów sanitarno-higienicznych w obiektach hodowli zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi w § 6, ust. 7 uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 6, ust. 8 i w § 10, ust. 9 uchwały,
 - e) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi w § 6, ust. 9 uchwały,
 - f) ustalenia stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV w § 9, ust. 1, pkt 1 uchwały,
 - g) ustalenia stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla gazociągu wysokiego ciśnienia w § 9, ust. 2 uchwały,
 - h) ustalenie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w § 9, ust. 3 uchwały,
 - i) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 10, ust. 8 uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, jednorodzinną z usługami, zabudowę zagrodową, usługi, komunikację samochodową, infrastrukturę techniczną, tereny zainwestowane lub posiadające zgody na wyłączenie spod użytkowania rolnego, a także przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednorodzinną z usługami oraz usługi tereny bezpośrednio sąsiadujące z terenami zainwestowanymi, dobrze skomunikowane poprzez istniejące drogi wojewódzkie oraz gminne, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczna niskiego i średniego napięcia, sieć wodociągowa oraz sieć kanalizacji sanitarnej;
- 7) prawo własności – poprzez:
 - a) ustalenia planu zapewniające możliwość prowadzenia dotychczasowej działalności istniejącym podmiotom gospodarczym oraz jednostkom fizycznym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny w ramach istniejących podziałów geodezyjnych i własnościowych,
 - b) ustalenia planu, które istniejącym jednostkom prawnym (Miasto i Gmina Kąty Wrocławskie, Zarząd Województwa Dolnośląskiego) umożliwiają wykonywanie zarządu na drogach publicznych zlokalizowanych na obszarze planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa), w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez lokalizację na obszarze planu celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga klasy zbiorczej) oraz celu publicznego o znaczeniu lokalnym (droga klasy lokalnej, droga klasy dojazdowej, droga wewnętrzna, droga pieszo – jezdna);

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie 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 lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 13 grudnia 2011 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 09.12.2011 r. do 18.01.2012r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór oraz o możliwości składania wniosków,
 - b) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 15 października 2013 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 11.10.2013 r. do 28.11.2013r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu i prognozy,
 - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - d) ogłoszenie w prasie lokalnej („Express Wrocławski” z dn. 13 czerwca 2014 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 09.06.2014 r. do 30.07.2014r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o powtórnym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu i prognozy,
 - e) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - f) ogłoszenie w prasie lokalnej („Polska Gazeta Wrocławska” z dn. 30 września 2014 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 29.09.2014 r. do 10.11.2014 r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o powtórnym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu i prognozy,
 - g) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - h) w związku z wyrokiem Sygn. akt II SA/Wr 690/15 Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 05.05.2016 r. stwierdzającym nieważność w całości uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26.02.2015 r. Nr V/36/15 dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór przystąpiono do powtórzenia procedury planistycznej od etapu zaopiniowania i uzgodnienia planu miejscowego,
 - i) ogłoszenie w prasie lokalnej („Express Wrocławski z dnia 28kwietnia 2017 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 14.04.2017 r. do 13.06.2017r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o powtórnym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu i prognozy,

- j) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę (miejsceowość Samotwór jest wyposażona w sieć wodociągową);
2. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny:
- określono przeznaczenie dla terenów: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, M - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług, MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U - tereny usług, ZD - tereny ogrodów działkowych, upraw ogrodniczych, zieleni urządzonej, ZP - tereny zieleni urządzonej, WS/ZN - tereny wód otwartych, zieleni nieurządzonej, RM - tereny zabudowy zagrodowej, RZ - tereny łąk i pastwisk, R - tereny rolne, ZL - tereny lasów i zadrzewień, WS - tereny wód otwartych, KD-Z - drogi wojewódzkie, KD-L – droga lokalna, KD-D - drogi dojazdowe, KDW – drogi wewnętrzne, KDPJ – drogi pieszo-jezdne, KDR – drogi transportu rolnego, WW - tereny urządzeń wodnych, elektroenergetycznych, IT - tereny infrastruktury technicznej, KS - tereny komunikacji samochodowej, WS - tereny wód otwartych, niekolidujące z dotychczasowym przeznaczeniem w obowiązującym planie miejscowym;
 - uwzględniono także część wniosków złożonych do planu zgodnych z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
 - uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz poszanowanie prawa własności nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.

Dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) inwentaryzację urbanistyczną, w tym fotograficzną, analizę planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, analizę zapisów studium, analizę obowiązującego planu miejscowego, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz osoby fizyczne;
- 2) prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia nowego mpzp.

Z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych wynika:

- obszar planu miejscowego obejmuje środkową i południową część obrębu Samotwór, znajduje się w północnej części gminy Kąty Wrocławskie, od południa graniczy z obrębem Skalka. Przez obszar planu przebiega droga wojewódzka nr 362 relacji Wrocław – Kąty Wrocławskie oraz rzeka Bystrzyca;
- tereny opracowania obejmują na zachodzie dolinę Bystrzycy z korytem rzeczonym i terenami przybrzeżnymi po obu stronach rzeki, wieś Samotwór i tereny przylegające do zabudowy wiejskiej od południa, wschodu i północy. Zajmują obszar o powierzchni ok. 46 ha, na który składają się tereny z zabudową zagrodową, jednorodzinna i wielorodzinna oraz tereny pozostające w użytkowaniu rolniczym jako grunty orne oraz trwałe użytki zielone. Otoczenie terenu, jak i sam teren opracowania, charakteryzuje się typowym wiejskim krajobrazem rolniczym. W granicach opracowania występują dobre i średnie gleby zaliczane do klas IIIa i IIIb oraz IVa i IVb. Są to gleby brunatne, lokalnie czarne ziemie zdegradowane, wytworzone z glin lekkich lub słabo gliniastych na piaskach gliniastych oraz utworów pyłowych wodnego pochodzenia oraz gleby bielcowe, wytworzone z piasków całkowitych i gliniastych. W obszarze dolinnym występują trwałe użytki zielone dobrej i średniej jakości. W granicach opracowania występują dość liczne obszary zieleni wysokiej i niskiej.

Zieleń wysoką reprezentują fragmenty lasów, szczególnie łągi wiązowo jesionowe oraz grądy,

porastające dolinę Bystrzycy w pobliżu koryta rzeki oraz zieleń parkowa wokół pałacu Aleksandrów i wokół innych zabudowań, a także znaczne obszary sady owocowe oraz pojedyncze drzewa, wśród których występują także okazy pomnikowe. Tereny zieleni niskiej to przede wszystkim plantacje krzewów owocowych i trwałe użytki zielone, reprezentowane przez antropogeniczne i półnaturalne zbiorowiska łąkowe. W granicach opracowania, tereny na zachód i północ od drogi wojewódzkiej nr 362 położone są w obszarze podlegającym ochronie krajobrazowej. Jest to obszar Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy. Dla ochrony najcenniejszych pod względem przyrodniczym zbiorowisk leśnych reprezentowanych przez lasy łąkowe i grądowe oraz nizinne łąki użytkowane ekstensywnie, w tym siedliska wymienione w załączniku Dyrektywy Siedliskowej oraz gatunki z II załącznika Dyrektywy Siedliskowej, wybrane tereny w granicach Parku włączono do obszarów Natura 2000, jako specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO) pn. „Łęgi nad Bystrzycą” (kod – PLH 020103), w granicach którego znajdują się północno-zachodnie i zachodnie tereny opracowania.

- na większości obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje plan uchwalony uchwałą Nr XXXII/262/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r., w pozostałej północnej części obszaru po północnej stronie drogi wojewódzkiej obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór - gmina Kąty Wrocławskie, dla terenu stanowiącego część działki nr ewidencyjny 17/3 AM-1, uchwalony przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXV/156/200 z dnia 22.08.2000 r. Ustalenia nowego planu mają na celu umożliwienie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej (w tym zagrodowej), zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usługowej na dotychczasowych terenach rolnych wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.
3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
 - 1) dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, zabudowy zagrodowej oraz usługowej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy o podobnym charakterze oraz na terenach bezpośrednio sąsiadujących z takim zainwestowaniem, w oparciu o ukształtowany układ komunikacyjny;
 - 2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w niewielkiej odległości od drogi wojewódzkiej, na których funkcjonują przystanki transportu publicznego;
 - 3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego oparty o drogi klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, pieszo-jezdne oraz drogi wewnętrzne;
 - 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy w obrębie Samotwór, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wsi, wyposażonym w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej.
 4. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dokonał analizy, 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 oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kąty Wrocławskie. Wieloletni Program Prac Planistycznych (WPPP), będący załącznikiem do uchwały Nr XLVIII/503/14 wskazał obowiązujące plany w obrębie Samotwór do zmiany.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór jest zgodny z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zaktualizowanego Studium (przyjętego uchwałą nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r.). Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług.
 5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, podstawowym dochodem Gminy będą:
 - 1) dochód związany z podatkiem od nieruchomości – wpływy stabilne i długotrwałe;

- 2) wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych) – pierwsze lata po wejście w życie planu miejscowego;
 - 3) wpływy z opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego rozbudową komunalnej infrastruktury technicznej - pierwsze lata po wejście w życie planu miejscowego;
- najważniejszymi kosztami Gminy będą: wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz wydatki związane z wykupem gruntów pod drogi.