

**Projekt**

z dnia 20 marca 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia 5 marca 2018 r.

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Pietrzykowice-Rybnica, dla terenów wsi Pietrzykowice w rejonie ulic Grabowej i Leśnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1875) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ) oraz w związku z uchwałą Nr XXVIII/374/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 lutego 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Pietrzykowice-Rybnica, dla terenów wsi Pietrzykowice w rejonie ulic Grabowej i Leśnej, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XXXIX/513/18 z dnia 22lutego 2018r.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Pietrzykowice-Rybnica, dla terenów wsi Pietrzykowice w rejonie ulic Grabowej i Leśnej, zwany dalej planem, obejmuje obszar, przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na ich brak;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
- 2) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 3) **obiekty infrastruktury wodociągowej** –studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydroformie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **obszar zabudowany** – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych na poziomie terenu;

- 5) **przeznaczenie terenu** – funkcja terenu identyfikowana przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8) **sieci uzbrojenia** –przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie linii zabudowy;
- 6) miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających;
- 7) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV z pasem technologicznym;
- 8) linia wskazująca ograniczenie wysokości zabudowy do rzędnej 143 mnpm.

3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako:

- 1) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 2) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 3) **rolnicza produkcja roślinna** – tereny przeznaczone pod uprawy roślinne we wszystkich formach ich uprawy, w tym uprawy polowe; użytki zielone, plantacje; zalesienia; szkółki roślin; ogrodnictwo; sadownictwo; warzywnictwo, uprawy roślin ozdobnych, uprawy w szklarniach, tunelach wraz z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi do tego niezbędnymi;

2. Na każdym terenie dopuszcza się urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 5. Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) poza innymi zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 2) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
  - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
  - b) intensywności zabudowy,
  - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 3) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 10 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) na obszarze planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław Strachowice, pokazane na rysunku planu.
- 5) Na obszarze planu obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do rzędnej 144,5mnpm, z zastrzeżeniem obszaru, na którym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do rzędnej 143mnpm wynikające z sąsiedztwa obiektu radiolokacyjnego w Pietrzykowicach.

§ 6. 1. Obszar planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319, subzbiornik Prochowice-Środa Śląska, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.

2. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1RP-RM/1 i 1RP-RM/2 należą do terenów zabudowy zagrodowej.

3. Z uwagi na fakt, iż fragment obszaru planu, graniczy z terenem wód śródlądowych (Ługowina II) na obszarze przyległym, o szerokości do 1,5m od granicy terenu wód, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych dotyczące zakazu grodzenia nieruchomości oraz zabraniać zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 7. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) w przypadku sytuowania sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg publicznych obowiązuje zapewnienie do nich dojazdu i dostępu;
- 3) **w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, z wyjątkiem wody do celów spożywczych i bytowych, z indywidualnych ujęć wody,
  - c) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:**
  - a) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
    - odprowadzenie do rowów otwartych,
    - odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej,
    - zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - do zbiorników bezodpływowych;
- 5) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się zasilanie z sieci gazowej, przy czym do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników indywidualnych;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła:

- a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskim stopniu zanieczyszczeń,
  - b) opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
  - b) zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kW z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - c) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, linię napowietrzną dopuszcza się wyłącznie zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu, przy czym dopuszcza się jej skablowanie,
  - d) budowę stacji transformatorowych dopuszcza się, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty kontenerowe lub wnętrzowe,
  - e) budowę stacji transformatorowych kontenerowych dopuszcza się na wydzielonych działkach z zapewnieniem do nich dojazdu;
- 8) przewody sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;

9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
- b) na terenie nieruchomości obowiązuje zorganizowanie miejsca gromadzenia odpadów, zaleca się obudowanie lub osłonięcie takiego miejsca.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 12 m;
- 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5m.
- 3) na każdej działce zabudowy zagrodowej obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w liczbie, co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 4) obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w pkt 3 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 5) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 6) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 3 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 5.

§ 8. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na:

- 1) 10% dla terenów 1RP-RM/1 i 1RP-RM/2;
- 2) 0,01% dla terenów nie wymienionych w pkt 1.

### **Rozdział 3. Ustalenia dla terenów**

§ 9. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1RP-RM/1 i 1RP-RM/2 ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) rolnicza produkcja roślinna,
  - b) zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura drogowa,



b) infrastruktura techniczna;

2. Przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. W zakresie zabudowy zagrodowej ustala się:

- 1) dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne oraz obowiązuje wolnostojąca forma zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 2) nie dopuszcza się gospodarstw hodowlanych;
- 3) budynki mieszkalne można sytuować na działkach nie mniejszych niż 3000m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to działek istniejących w dniu uchwalenia planu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dla istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, pokazanej na rysunku planu ustala się pas technologiczny, o szerokości 5m (po 2,5m od osi sieci), w którym nie dopuszcza się sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, budynków lub budowli o wysokości powyżej 3m i sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3m.
  - 3) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki nie może być większy niż 30%;
  - 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%;
  - 5) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,5;
  - 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
  - 7) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m z uwzględnieniem § 5 pkt 4 i 5;
  - 8) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>;
  - 9) dla budowli i budynków niewymienionych w pkt 7 dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów;
  - 10) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, przy czym na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy o dowolnym pokryciu i ukształtowaniu;
5. Dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg.

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDR**, **2KDR**, **3KDR** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga dojazdowa do gruntów rolnych i zabudowy zagrodowej;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Obowiązuje szerokość dróg w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla drogi 1KDR – zgodnie z istniejącym pasem drogowym;
- 2) dla drogi 2KDR – 12m;
- 3) dla drogi 3KDR - 12m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

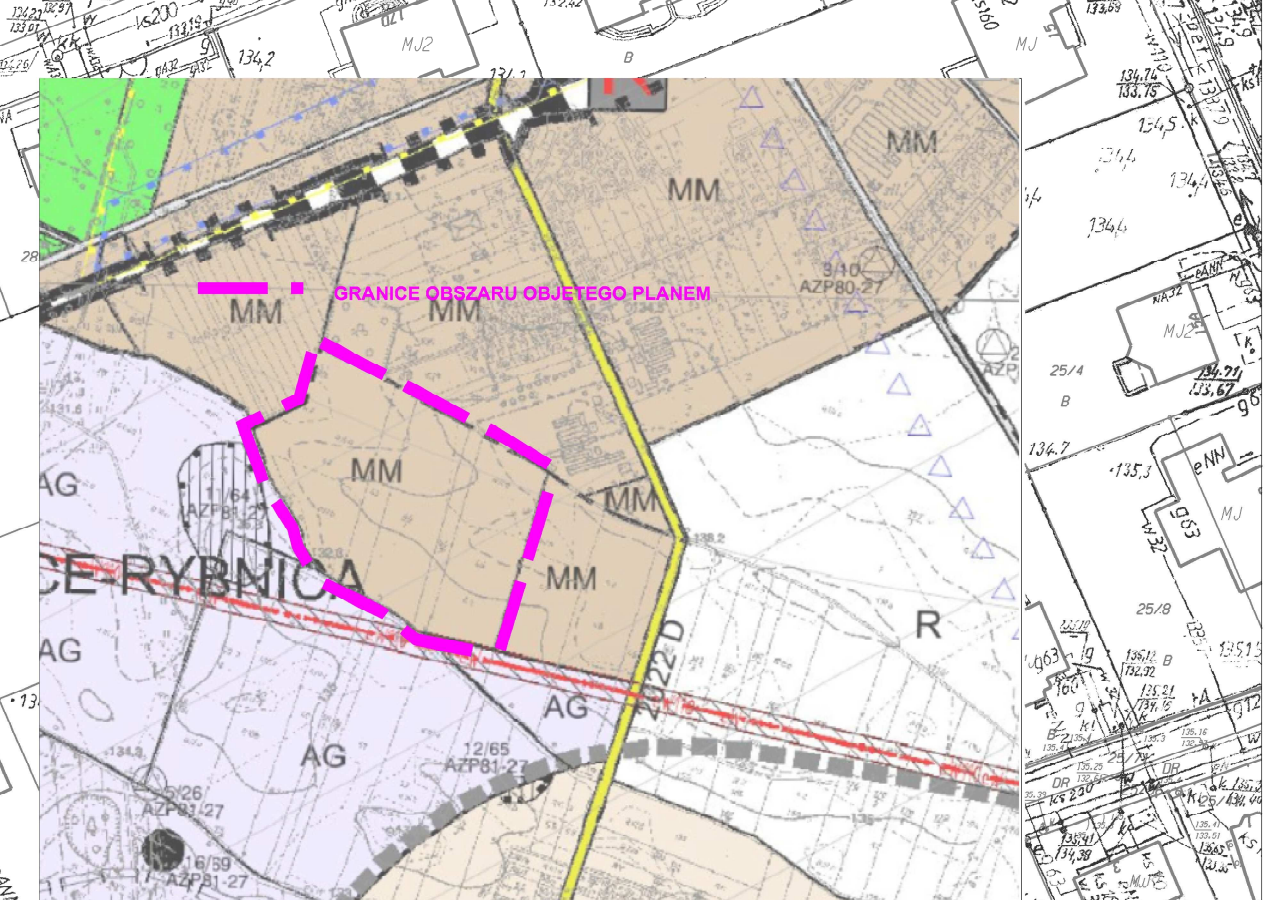
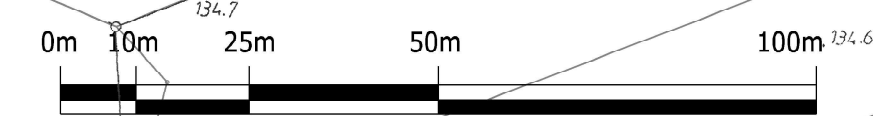
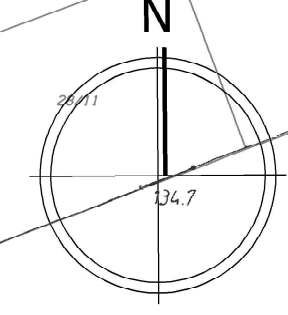
§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

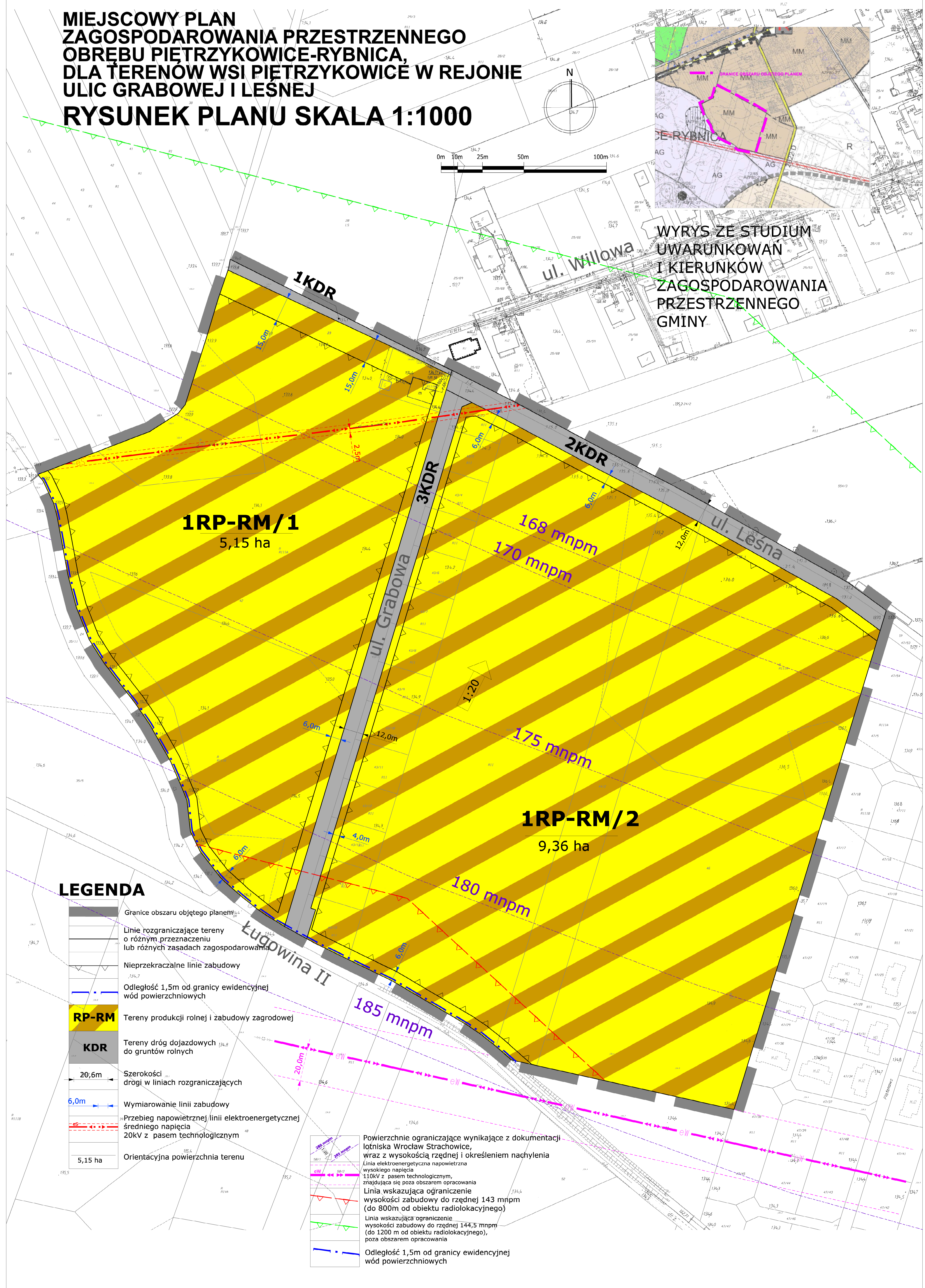
**Jarosław Wojciechowski**



**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBREBU PIĘTRZYKOWICE-RYBNICA,  
DLA TERENÓW WSI PIĘTRZYKOWICE W REJONIE  
ULIC GRABOWEJ I LEŚNEJ  
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000**



WYRYS ZE STUDIUM  
UWARUNKOWAN  
I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY



**LEGENDA**

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Odległość 1,5m od granicy ewidencyjnej wód powierzchniowych
- RP-RM** Tereny produkcji rolnej i zabudowy zagrodowej
- KDR** Tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych
- Szerokości drogi w liniach rozgraniczających
- Wymiarowanie linii zabudowy
- Przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV z pasem technologicznym
- 5,15 ha Orientacyjna powierzchnia terenu

- Powierzchnie ograniczające wynikające z dokumentacji lotniska Wrocław Strachowice wraz z wysokością rzędnej i określeniem nachylenia
- Linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110kV z pasem technologicznym, znajdująca się poza obszarem opracowania
- Linia wskazująca ograniczenie wysokości zabudowy do rzędnej 143 mnpm (do 800m od obiektu radiolokacyjnego)
- Linia wskazująca ograniczenie wysokości zabudowy do rzędnej 144,5 mnpm (do 1200 m od obiektu radiolokacyjnego), poza obszarem opracowania
- Odległość 1,5m od granicy ewidencyjnej wód powierzchniowych



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Pietrzykowice-Rybnica, dla terenów wsi Pietrzykowice w rejonie ulic Grabowej i Leśnej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

1. Uwagi złożonej do projektu planu w dniu 12.02.2018r. dotyczącej:

- 1) wpisania do tekstu planu o uciążliwości działalności rolniczej, prowadzonej przez składających uwagę, dla przyszłych mieszkańców na sąsiednich działkach - **nie uwzględnia się.**

Zgodnie z treścią uwagi, wprowadzenie do planu informacji dla mieszkańców terenów sąsiadujących z przedmiotową działką, o możliwej uciążliwości działalności rolniczej, prowadzonej na działce nr 42 jest bezprzedmiotowe. Zapisy w planie miejscowym nie mogą bowiem zmienić przepisów ustaw w zakresie standardów ochrony środowiska, w tym zachowania odpowiednich standardów ochrony powietrza, czy też hałasu. Prowadzący działalność na swojej działce nie może naruszać ustalonych w przepisach ogólnie obowiązujących, standardów środowiska na działkach sąsiednich, a zapisy w planie miejscowym nie mogą tego zmienić. Od północy działka nr 42, poprzez niewielką drogę dojazdową, sąsiaduje już z zabudową zagrodową, a wprowadzana funkcja na terenach sąsiadujących jest zbieżna z przeznaczeniem na działce 42.

- 2) nie wyrażenia zgody na obecne zapisy planu, w szczególności lokalizowania drogi i innej infrastruktury wzdłuż naszej posesji i wydzielania na nią pasa rezerwy - **nie uwzględnia się.**

Wzdłuż posesji wnoszących uwagę, wydzielony został dojazd do działek rolnych, który posiada już od 2006r. swoją nazwę – ul. Grabowa. W projekcie planu uwzględniono tę istniejącą już w czasie podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, wydzieloną działkę, jako dojazd do gruntów rolnych i zabudowy zagrodowej i poszerzono jej pas do szerokości całkowitej 12m. Poszerzenie pasa znajduje się poza obszarem działki wnoszących uwagę, nie naruszając ich własności. Zwiększenie szerokości dróg transportu rolnego - ulicy Leśnej i Grabowej jest niezbędne do zapewnienia prawidłowej obsługi terenów, na których dopuszcza się lokalizację zabudowy.

- 3) domagania się zmiany planu w taki sposób, aby była możliwość dokonania podziału na małe działki budowlane, gdyż obecny projekt zaburza istniejący stan faktyczny (domy zbudowane w tym samym pasie gruntów na malutkich działkach) - **nie uwzględnia się.**

Działki o powierzchni mniejszej niż 3000m<sup>2</sup> w rejonie opracowania planu powstały przed rokiem 2004. W obecnej sytuacji prawnej minimalna powierzchnia działki w terenach przeznaczonych na cele rolnicze lub leśne jest regulowana w przepisach odrębnych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r., o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r., poz. 121 z późn. zm.). Te przepisy determinują również ustalenia planu miejscowego. Wprowadzenie w planie zabudowy zagrodowej jest kontynuacją przeznaczenia terenów sąsiadujących.

2. Uwagi złożonej do projektu planu w dniu 12. 02. 2018r., dotyczącej:

- 1) sprzeczności obecnego projektu z uchwałą nr XXXII/263/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r. – między innymi – Rozdział 3, §9 - **nie uwzględnia się.**

Uwaga jest bezzasadna - przedmiotowy projekt planu jest projektem odrębnego aktu prawa miejscowego i nie musi być zgodny z planem obowiązującym na danym obszarze. Co więcej celem opracowania obecnego projektu planu jest zmiana ustaleń planu obowiązującego, wobec powyższego bezzasadnym byłoby doprowadzenie do zgodności ustaleń nowego projektu planu z planem, który organ zmienia, tym bardziej, że dotychczasowy plan wprowadzał na działce wnoszącego uwagę zakaz zabudowy.

- 2) braku propozycji racjonalnego podziału i zagospodarowania działek - **nie uwzględnia się.**

Zasady podziału na działki rolne są przewidziane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r., o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r., poz. 121 z późn. zm.), która determinuje minimalną powierzchnię działki na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne. Uregulowanie to weszło w życie w 2004r. Zasady zagospodarowania działek zostały dostosowane do istniejącej sytuacji faktycznej i prawnej, gdzie jako przeznaczenie ustalono możliwość usytuowania zabudowy zagrodowej lub terenów upraw.

- 3) nie wyrażenia zgody na realizację jakichkolwiek inwestycji, w tym inwestycji infrastrukturalnych na terenie działki stanowiącej moją własność, ani tym bardziej przekazania gruntu, jako rezerwa na drogę; żądania poszerzenia drogi po stronie nieruchomości, po przeciwnej stronie drogi, ponieważ działki te będą największymi beneficjentami tej drogi - **nie uwzględnia się.**

W projekcie planu wyznaczono linie rozgraniczające drogi wewnętrznej, która obsługuje istniejące tereny rolne, jak i przewidywane w projekcie planu tereny zabudowy zagrodowej. Istniejąca dziś, wydzielona działka ul. Leśnej ma szerokość pomiędzy 3 a 4,5m. Jest to szerokość niewystarczająca, ani do obsługi terenów rolnych, ani do obsługi dopuszczonej w planie zabudowy zagrodowej. W planie przewiduje się na działce wnoszącego uwagę, a także na innych, niezabudowanych działkach, zgodnie z rysunkiem planu, przeznaczenie pasa o szerokości w sumie 12m, pod drogę wewnętrzną, obsługującą tereny rolnicze (upraw i zabudowy zagrodowej). Przedmiotowy plan miejscowego nie przesądza o przekazaniu gruntu, przewiduje jedynie sposób zagospodarowania dla fragmentu działki wnoszącego uwagę jako drogi wewnętrznej. Na pozostałej, przeważającej części działki, przewiduje się możliwość przeznaczenia pod uprawy rolne lub zabudowę zagrodową.

Z uwagi na fakt, iż dotychczasowym zagospodarowaniem było przeznaczenie na tereny rolnicze z zakazem zabudowy, nic nie stoi na przeszkodzie, aby to przeznaczenie trwało do momentu, kiedy właściciel działki będzie chciał zmienić jej zagospodarowanie. Nie jest to teren przewidziany do realizacji lokalnych celów publicznych i nie podlega przepisom w zakresie wywłaszczenia, w związku z powyższym uwaga w zakresie sprzeciwu wobec realizacji jakichkolwiek inwestycji, w tym inwestycji infrastrukturalnych na terenie przedmiotowej działki jest bezzasadna.

Teza, iż największymi beneficjentami drogi 2KDR będą działki, znajdujące się po północnej stronie ul. Leśnej jest nieprawdziwa, działki te bowiem są obsługiwane od strony ul. Głównej, ul. Leśna może stanowić dodatkową możliwość dostępu do tych działek, ale nie jest ona niezbędna dla ich obsługi. W związku z powyższym brak jest podstaw do przewidywania poszerzenia ul. Leśnej kosztem działek położonych po północnej stronie ulicy.

- 4) przeznaczenia terenu działki pod zabudowę, oznaczaną w planach jako MM lub MN- **nie uwzględnia się.**

Wprowadzenie w planie zabudowy zagrodowej jest kontynuacją przeznaczenia terenów sąsiadujących. Jest uzasadnione istniejącym sąsiedztwem obszaru planu, jak i stanem faktycznym obszaru. Teren jest obecnie wykorzystywany pod uprawy rolne i częściowo (działka nr 42) posiada możliwość usytuowania zabudowy zagrodowej. Zaproponowane przeznaczenie jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Katy Wrocławskie.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Jarosław Wojciechowski**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 5 marca 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku *o finansach publicznych* (tj. Dz. U. z 2017 poz. 2077 z późn. zm.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- budowa i modernizacja infrastruktury technicznej.

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 Nr .../.../...**  
**Rady Miejskiej W Kątach Wrocławskich**  
z dnia ..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Pietrzykowice-Rybnica,  
dla terenów wsi Pietrzykowice w rejonie ulic Grabowej i Leśnej

Uchwalenie planu, ma na celu umożliwienie sytuowania zabudowy zagrodowej, która nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze. Do projektu planu przystąpiono z uwagi na fakt, iż właściciele terenów od lat starali się o możliwość zabudowy przedmiotowych terenów, która jest przewidziana w ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie.

Uchwalenie przedmiotowego planu, spowoduje wygaśnięcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice gmina Kąty Wrocławskie (uchwała NR XXXII/263/96 z dnia 16 grudnia 1996) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Pietrzykowice gmina Kąty Wrocławskie (uchwała Nr III/17/02 z dnia 12 grudnia 2002r.) w części objętej granicami przedmiotowej uchwały.

Celem opracowania niniejszego projektu planu było dopuszczenie zabudowy zagrodowej, na obszarze całego planu, z zapewnieniem odpowiedniego dojazdu zarówno do gruntów rolnych, jak i do przyszłej zabudowy zagrodowej, która jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W obszarze sąsiadującym z obszarem planu, zarówno w obrębie Pietrzykowice-Rybnica, jak i w obrębie Smolec również występuje zabudowa zagrodowa, nie ma więc konfliktu przestrzennego pomiędzy rozwijanymi funkcjami.

**1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:

1)**wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy i ukształtowania dachów. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu; Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; Dobór przeznaczeń ustalonych w planach został dokonany na podstawie analizy stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów.

2)**walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące obiektów architektonicznych w taki sposób, aby pasowały one do danego obszaru i jednocześnie spełniały wymogi zakładanych funkcji.

3)**wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione przez ustalenia dotyczące wskazania terenów chronionych przed hałasem oraz ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono także strefę oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia. W obszarze planowane są funkcje rolnicze oraz zabudowy zagrodowej, które nie kolidują z ochroną gruntów rolnych.

4)**wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - Zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury, co określono w §1 ust. 2 uchwały.

5)**wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych.

6) **walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy uwarunkowanych przepisami odrębnymi i dostosowanych do przyszłego wykorzystania terenu.

7) **prawa własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności.

8) **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów; Wprowadzono również ustalenia wynikające z sąsiedztwa lotniska Wrocław Strachowice i obiektu radiolokacyjnego.

9) **potrzeb interesu publicznego** – w obszarze nie występują tereny niezbędne dla realizacji celów publicznych.

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §7 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) **zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 18.05.2017r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne wnioski ze strony społeczeństwa. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 19.12.2017 roku ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 08.01.2018r. do 29.01.2018 roku. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy, w dniu 24.01.2018r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi; Uwagi nie zostały uwzględnione.

1. Uwagi złożonej w dniu 12.02.2018 r. nie uwzględniono ze względu na poniższe uwarunkowania faktyczne i prawne:

1) W zakresie wpisania do tekstu mpzp o uciążliwości działalności rolniczej, prowadzonej przez składających uwagę dla przyszłych mieszkańców na sąsiednich działkach;

Zgodnie z treścią uwagi, wprowadzenie do planu informacji dla mieszkańców terenów sąsiadujących z przedmiotową działką, o możliwej uciążliwości działalności rolniczej, prowadzonej na działce nr 42 jest bezprzedmiotowe. Zapisy w planie miejscowym nie mogą bowiem zmienić przepisów ustaw w zakresie standardów ochrony środowiska, w tym zachowania odpowiednich standardów ochrony powietrza, czy też hałasu. Prowadzący działalność na swojej działce nie może naruszać ustalonych w przepisach ogólnie obowiązujących, standardów środowiska na działkach sąsiednich, a zapisy w planie miejscowym nie mogą tego zmienić. Warto tu zauważyć, że od północy działka nr 42, poprzez niewielką drogę dojazdową, sąsiaduje już z zabudową zagrodową. Zgodnie również z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, obszar planu przewidziany jest dla rozwoju funkcji osiedleńczych.

Dlatego też, uwaga w tym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ proponowany zapis nie będzie miał znaczenia prawnego. W obecnym projekcie planu dopuszczono prawie na całym obszarze objętym planem (z wyjątkiem terenów dróg), w tym na działce wnoszących uwagę - zabudowę zagrodową. Wnoszący uwagę nie protestują przeciwko dopuszczeniu zabudowy zagrodowej na swojej działce, ale obawiają się, że ich działalność rolnicza będzie miała negatywny wpływ na działki zabudowy zagrodowej, które znajdują się na działkach sąsiadujących, nie przewidując uciążliwości, dla zabudowy zagrodowej, która może się pojawić wskutek podziału ich własnej posesji. Właściciele terenów od lat starali się o możliwości zabudowy przedmiotowych obszarów, dlatego też na całym obszarze dopuszczono zabudowę zagrodową oprócz dotychczasowego wykorzystania pod uprawy. Podkreślić tu także należy, że wnoszący uwagę jako



jedyni w obszarze planu mieli już takie prawo, choć w ilości ograniczonej przez ustalenia planu. Zgodnie z opracowanym projektem planu, wzdłuż granicy posesji przewidziana jest droga dojazdowa do gruntów rolnych, a budynki będą odsunięte od granicy posesji składających uwagę, nie mniej niż 16m. Pas ten stanowić będzie bufor pomiędzy działalnością rolniczą wnoszących uwagę, a zabudową zagrodową na działkach sąsiednich.

2)W zakresie nie wyrażenia zgody na obecne zapisy planu w szczególności lokalizowania drogi i innej infrastruktury wzdłuż naszej posesji i wydzielania na nią pasa rezerwy;

Wzdłuż posesji wnoszących uwagę, wydzielona został dojazd do działek rolnych, który posiada już od 2006r. swoją nazwę – ul. Grabowa. W projekcie planu uwzględniono tę istniejącą już w czasie podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, wydzieloną działkę, jako dojazd do gruntów rolnych i zabudowy zagrodowej i poszerzono jej pas do szerokości całkowitej 12m. Zarówno droga ta, jak i poszerzenie jej pasa znajduje się poza obszarem działki wnoszących uwagę, nie naruszając ich własności.

Dojazd do posesji wnoszących uwagę od strony istniejącej ulicy Leśnej, jest bardzo istotnie ograniczony, ponieważ ma ona ok. 3m szerokości na odcinku przyległym do domu wnoszących uwagę. Dodatkowo, wykorzystywana dotychczasowo do obsługi posesji ulica Willowa (w przyległym Smolcu) jest obecnie przebudowywana i możliwe, iż nie będzie mogła dłużej służyć jako dojazd dla pojazdów ciężkich i maszyn rolniczych na teren działki 42 (choćby ze względu na protesty mieszkańców), tym bardziej, że ul. Willowa nie ma połączenia z ulicą Leśną w Pietrzykowicach, a przejazd jest przez posesję prywatną. Dlatego też w obecnej sytuacji faktycznej jedynym odpowiednim dojazdem do terenów, w tym do działki 42, będzie ul. Leśna, jak i usankcjonowana w projekcie planu ulica Grabowa, zwłaszcza w aspekcie dopuszczalnej na działce zabudowy zagrodowej.

Wnoszący uwagę nie wskazali powodów swojego sprzeciwu dla sąsiadującej drogi, planowana droga nie narusza własności wnoszących uwagę - dlatego też brak jest uzasadnienia dla uwzględnienia tej części uwagi. Tym bardziej, że wyznaczona w projekcie planu ul. Grabowa będzie w przyszłości prawdopodobnie jedynym możliwym dojazdem do terenu działki wnoszących uwagę lub działek powstałych z podziału tej działki.

3)W zakresie domagania się zmiany planu w taki sposób, aby była możliwość dokonania podziału na małe działki budowlane, gdyż obecny projekt zaburza istniejący stan faktyczny (domy zbudowane w tym samym pasie gruntów na małych działkach).

Część właścicieli terenów rolnych skorzystało z możliwości podziału na działki w tzw. trybie rolnym, a z uwagi, na fakt, iż zrobili to przed wprowadzeniem do przepisów odrębnych (które weszły w życie w 2004r.), minimalnej powierzchni działki rolnej, to działki są mniejsze niż 3000m<sup>2</sup>. Występowanie takich mniejszych działek stanowi źródło konfliktu i pretensji właścicieli, którzy nie skorzystali z tego prawa, lub nie mieli jego świadomości.

W obecnej sytuacji prawnej minimalna powierzchnia działki w terenach przeznaczonych na cele rolne lub leśne jest regulowana w przepisach odrębnych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r., o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r., poz. 121 z późn. zm.). Te przepisy determinują również ustalenia planu miejscowego. W ocenie organu sporządzającego projekt planu, przedłożony projekt, wprowadzający zabudowę zagrodową, był właściwą propozycją wprowadzenia możliwości zabudowy na przedmiotowym obszarze. Dlatego też ustalenia projektu planu zostały sformułowane w taki sposób, jak zostało to udostępnione w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu. Było to zarówno uzasadnione istniejącym sąsiedztwem obszaru planu, jak i stanem faktycznym obszaru. Wprowadzenie w planie zabudowy zagrodowej, będzie zresztą kontynuacją przeznaczenia terenów sąsiadujących. Z wyżej wymienionych powodów faktycznych i prawnych uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.

2. Uwagi złożonej w dniu 12.02.2018 r. nie uwzględniono z uwagi na poniższe uwarunkowania faktyczne i prawne:

1)W zakresie sprzeczności obecnego projektu z uchwałą nr XXXII/263/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r. – między innymi – Rozdział 3, §9;

Uwaga jest bezzasadna - przedmiotowy projekt planu jest projektem odrębnego aktu prawa miejscowego i nie musi być zgodny z planem obowiązującym na danym obszarze. Co więcej celem opracowania obecnego projektu planu jest zmiana ustaleń planu obowiązującego, wobec powyższego bezzasadnym byłoby doprowadzenie do zgodności ustaleń nowego projektu planu z planem, który organ zmienia, tym bardziej, że dotychczasowy plan wprowadzał na działce wnoszącego uwagę zakaz zabudowy.

## 2) Braku propozycji racjonalnego podziału i zagospodarowania działek;

Zasady podziału na działki rolne są przewidziane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r., o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r., poz. 121 z późn. zm.), która determinuje minimalną powierzchnię działki na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne. Uregulowanie to weszło w życie w 2004r. Trudno jest odnieść się do zarzutu braku propozycji racjonalnego podziału i zagospodarowania dla działek bowiem nie zostały one sprecyzowane. Zasady zagospodarowania działek zostały dostosowane do istniejącej sytuacji faktycznej i prawnej, gdzie jako przeznaczenie ustalono możliwość usytuowania zabudowy zagrodowej lub terenów upraw. Z punktu widzenia dopuszczonych przeznaczeń i obowiązujących przepisów odrębnych zasady zagospodarowania działek wydają się zgodne z obowiązującym prawem, właściwe i racjonalne. To właśnie wyżej wymienione przepisy determinują ustalenia planu miejscowego w zakresie zasad zagospodarowania terenów.

W ocenie organu sporządzającego projekt planu, przedłożony projekt, wprowadzający zabudowę zagrodową, był właściwą propozycją wprowadzenia możliwości zabudowy na przedmiotowym obszarze. Dlatego też ustalenia projektu planu zostały sformułowane w taki sposób, jak zostało to udostępnione w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu. Było to zarówno uzasadnione istniejącym sąsiedztwem obszaru planu, jak i stanem faktycznym obszaru. Wprowadzenie w planie zabudowy zagrodowej, będzie zresztą kontynuacją przeznaczenia terenów sąsiadujących.

3) Nie wyrażenia zgody na realizację jakichkolwiek inwestycji, w tym inwestycji infrastrukturalnych na terenie działki stanowiącej moją własność, ani tym bardziej przekazania gruntu, jako rezerwa na drogę; żądania poszerzenia drogi po stronie nieruchomości, po przeciwnej stronie drogi, ponieważ działki te będą największymi beneficjentami tej drogi;

W projekcie planu wyznaczono linie rozgraniczające drogi wewnętrznej, która obsługuje istniejące tereny rolne, jak i przewidywane w projekcie planu tereny zabudowy zagrodowej. Istniejąca dziś, wydzielona działka ul. Leśnej ma szerokość pomiędzy 3 a 4,5m. Jest to szerokość niewystarczająca, ani do obsługi terenów rolnych, ani do obsługi dopuszczonej w planie zabudowy zagrodowej. Tym bardziej, iż ul. Leśna jest jedyną drogą obsługującą przyległe do niej działki. W projekcie planu miejscowego przewiduje się na działce wnoszącego uwagę, a także na innych, niezabudowanych działkach, zgodnie z rysunkiem planu, przeznaczenie pasa o szerokości w sumie 12m, pod drogę wewnętrzną, obsługującą tereny rolnicze (upraw i zabudowy zagrodowej). Przedmiotowy projekt planu miejscowego nie będzie przesądzał o przekazaniu gruntu, przewiduje jedynie sposób zagospodarowania dla fragmentu działki wnoszącego uwagę jako drogi wewnętrznej. Na pozostałej, przeważającej części działki, przewiduje się możliwość przeznaczenia pod uprawy rolne lub zabudowę zagrodową. Zgodnie z obowiązującymi przepisami – art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem ...*”, (*chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania – co nie ma miejsca w przedmiotowej uchwale*).

Z uwagi na fakt, iż dotychczasowym zagospodarowaniem było przeznaczenie na tereny rolnicze z zakazem zabudowy, nic nie stoi na przeszkodzie, aby to przeznaczenie trwało do momentu, kiedy właściciel działki będzie chciał zmienić jej zagospodarowanie. Dotyczy to zarówno przeznaczenia pod zabudowę zagrodową, jak i przeznaczenia pod drogę. Z uwagi na fakt, iż nie jest to teren przewidziany do realizacji lokalnych celów publicznych i nie podlega przepisom w zakresie wywłaszczenia, w związku z powyższym uwaga w zakresie sprzeciwu wobec realizacji jakichkolwiek inwestycji, w tym inwestycji infrastrukturalnych na terenie przedmiotowej działki jest bezzasadna w części dotyczącej realizacji inwestycji i przekazania gruntów, bowiem nie występuje tu obowiązek przekazania gruntów, a realizacja inwestycji może być na terenie działki wnoszącego uwagę, wykonana wyłącznie przez niego lub za jego zgodą.

Przyjmując jeszcze, że wnoszący protestuje przeciwko przeznaczeniu części działki na drogę wewnętrzną, należy ponownie zauważyć, iż szerokość ulicy Leśnej jest w obecnej chwili niewystarczająca. Droga ta jest jedynym połączeniem obsługującym przyległe do niej działki, które znajdują się w obszarze planu i wobec powyższego istnieje potrzeba jej poszerzenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż w projekcie planu przewidziano możliwość zabudowy tych działek. Dodatkowo, zaproponowane ustalenie nie umożliwia wywłaszczenia terenu, ani nie stoi w sprzeczności z możliwością uprawy tego fragmentu działki. Plan daje tylko podstawę właścicielom działek do realizacji zabudowy, w tym zarówno zabudowy zagrodowej, jak i dróg umożliwiających dojazd do przyszłej zabudowy.

W związku z powyższym brak jest podstaw do uwzględnienia uwagi również w tym zakresie, bowiem

ustalenia przyjęte w projekcie planu dają właścicielom działek nowe możliwości, nie naruszając przy tym stanu istniejącego.

Nieprawdziwą jest teza, iż największymi beneficjentami tej drogi będą działki, znajdujące się po północnej stronie ul. Leśnej, działki te bowiem są obsługiwane od strony ul. Głównej, ul. Leśna może stanowić dodatkową możliwość dostępu do tych działek, ale nie jest ona niezbędna dla ich obsługi. W związku z powyższym brak jest podstaw do przewidywania poszerzenia ul. Leśnej kosztem działek położonych po północnej stronie ulicy.

#### 4)Przeznaczenia terenu działki pod zabudowę, oznaczaną w planach jako MM lub MN.

W ocenie organu sporządzającego projekt planu, przedłożony projekt, wprowadzający zabudowę zagrodową, był właściwą propozycją wprowadzenia możliwości zabudowy na przedmiotowym obszarze. Dlatego też ustalenia projektu planu zostały sformułowane w taki sposób, jak zostało to udostępnione w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu. Było to zarówno uzasadnione istniejącym sąsiedztwem obszaru planu, jak i stanem faktycznym obszaru. Wprowadzenie w planie zabudowy zagrodowej, będzie zresztą kontynuacją przeznaczenia terenów sąsiadujących.

Teren jest obecnie wykorzystywany pod uprawy rolne i częściowo (działka nr 42) posiada możliwość usytuowania zabudowy zagrodowej. Takie też przeznaczenie jest właściwe dla przedmiotowych działek, tym bardziej, iż obszar planu znajduje się peryferyjnie w stosunku do wsi Smolec a południowa część granicy obszaru planu jest maksymalnym zasięgiem rozwoju funkcji osiedleńczych. W obszarze planu znajdują się ponadto gleby chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zaproponowane przeznaczenie jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Katy Wrocławskie.

W związku z powyższym brak jest podstaw do uwzględnienia uwagi również w tym zakresie

**12)zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

**13)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §7 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

**2.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana również prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

**3.Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp,** polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

**1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - zostało spełnione w wyniku zaplanowania podstawowego

układu drogowego. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego i planowanego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg.

**2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – patrz pkt 1.**

**3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - zostało spełnione w wyniku rozplanowania prawidłowego układu komunikacyjnego o szerokościach dróg zapewniających możliwość ich odpowiedniego wykorzystania.

**4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego** – poprzez wykorzystanie terenów pod zabudowę kubaturową i zapewnienie współczynników powierzchni biologicznie czynnej.

**4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.** W dniu 25 września 2014r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przyjęła uchwałę nr XLVIII/503/14 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Przystąpienie do planu zostało podyktowane potrzebą korekty obecnych planów, a nie ich dezaktualizacją.

**5. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny.** W stosunku do poprzednio obowiązującego stanu prawnego, zmiana spowodowana obecnym projektem nie wpływa znacząco na finanse gminy. W obszarze planu nie przewiduje się realizacji dróg publicznych.