

**Projekt**

z dnia 21 października 2021 r.  
Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 92/88 obręb Mokronos Górny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021 poz. 1372), art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/398/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 92/88 obręb Mokronos Górny, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (tekst jednolity: Uchwała Nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020r.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 92/88 obręb Mokronos Górny, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest w rejonie ulicy Spacerowej we wsi Zybiszów, zgodnie z granicą obszaru objętego planem określoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica strefy "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczna z obszarem objętym ewidencją zabytków;
- 3) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 4) obszar zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław - Strachowice;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i posiadają jedynie znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, określonych po obrysie zewnętrznym budynku;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu **do powierzchni zabudowy nie wlicza się** powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 4) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu lub obiektów, w sposób określony zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie:
  - a) dopuszcza się części budynku takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji wykraczające maksymalnie o 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy oraz schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych wykraczające maksymalnie o 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie ogranicza lokalizacji obiektów takich jak: urządzenia budowlane, drogi, chodniki, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, place manewrowe, obiekty liniowe sieci technicznych i uzbrojenia terenu, kontenerowe stacje transformatorowe i inne urządzenia związane z siecią techniczną, które nie wymagają realizacji budynków;
- 7) **rysunku planu** - należy rozumieć graficzny zapis planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;

§ 5. 1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) **1US** - teren sportu i rekreacji;
- 2) **1KDPJ** - teren drogi pieszo - jezdnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zielen towarzyszącą, a także obiekty i urządzenia towarzyszące związane z ustalonym przeznaczeniem, w tym urządzenia budowlane.

3. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z ustaleniami rozdziału 4.

§ 6. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów

osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;

- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

## **Rozdział 2.**

### **Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

#### **§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:**

- 1) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 17;
- 2) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 20;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1US i opisanym jako teren sportu i rekreacji obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

#### **§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

- 1) ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem objętym ewidencją zabytków, obejmującą obszar w granicach planu miejscowego;
- 2) ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej, obejmującą obszar w granicach planu miejscowego;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt. 2, nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązując formą do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 4) w strefach, o których mowa w pkt. 1 oraz w pkt. 2 wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 9. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz oraniczeń w ich użytkowaniu:**

- 1) ustala się obszar zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław - Strachowice obejmujący obszar w granicach planu miejscowego;
- 2) w obszarze, o którym mowa w pkt.1 należy realizować wszystkie obiekty budowlane, naturalne oraz sztuczne zgodnie z przepisami odrębnymi w odniesieniu do ograniczeń zabudowy związanych z lotnictwem cywilnym.

#### **§ 10. Ustala się następujące szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
  - a) 12 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji,
  - b) 2500 m<sup>2</sup> w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:
  - a) 3 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
  - b) 12 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

#### **§ 11. 1. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się co następuje:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić poprzez istniejący układ dróg publicznych (ul. Spacerowa), przyległą do granic opracowania od strony zachodniej oraz poprzez teren drogi pieszo - jezdnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDPJ;

2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, o szerokości min.10 metrów w liniach podziału geodezyjnego, w przypadku wyznaczania dróg wewnętrznych nieprzelotowych należy wyznaczyć plac do zawracania o wymiarach min. 12,5m na 12,5 m.

2. Miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie inwestycji, należy:

1) lokalizować w granicach działek lub nieruchomości gruntowych, na których znajdują się inwestycja;

2) realizować w formie wydzielonych miejsc postojowych, o których mowa w przepisach odrębnych;

3. Obowiązuje liczba miejsc parkingowych, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

1) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych i sportowych wskazanych w §14 ust. 1 punktach 1, 2, 3, lecz nie mniej niż 12 miejsc postojowych;

2) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dopuszczonych w planie pozostałych obiektów usługowych.

4. W ramach określonej w ust.3 minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

**§ 12. 1.** Granica obszaru objętego planem, o której mowa w **§3 ust.1, pkt.1** stanowi jednocześnie grnicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Na obszarze opracowania planu w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, dopuszcza się realizację miejsc parkingowych, przystanków i zieleni towarzyszącej.

**§ 13. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0,01%.

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** i opisanym jako *teren sportu i rekreacji*, ustala się przeznaczenie pod:

1) **obiekty i urządzenia sportu i rekreacji** - przez które należy rozumieć budynki służące działalności sportowo-rekreacyjnej, takie jak: hale sportowe, sale gimnastyczne, siłownie, kręgielnie, a także budowle i terenowe urządzenia sportowe jak: stadiony, boiska, korty, bieżnie, trybuny;

2) **świetlice wiejskie;**

3) **place zabaw;**

4) **zabudowę usługową służącą obsłudze terenów sportu i rekreacji** - przez którą należy rozumieć obiekty towarzyszące funkcji sportowo - rekreacyjnej jak szatnie i sanitariaty, a także drobne usługi handlu i gastronomii o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu sportowo - rekreacyjnym.

2. Usługi służące obsłudze terenu sportu i rekreacji, o których mowa w ust.1 pkt 2 dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone zgodnie z rysunkiem planu - wyznaczone w odległości 5 metrów od linii rozgraniczających ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ oraz w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej ul.Spacerowej, będącej zachodnią granicą opracowania, znajdującej się poza obszarem planu.

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nieruchomości objętego inwestycją nie może przekraczać wartości 0,3;

3) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,002;

4) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;

- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 65%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 12 metrów;
- 7) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°, ustala się pokrycie materiałem składającym się z drobnych elementów takich jak dachówka;
- 8) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczają się na urządzenie zieleni;
- 9) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc do parkowania określono w § 11;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 550 m<sup>2</sup>.

§ 15. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDPJ** oraz opisany jako teren drogi pieszo - jezdnej, przeznaczają się pod teren drogi pieszo - jezdnej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i wynoszącą - 8m,
- 2) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się urządzenie chodników, miejsc postojowych i zieleni przyulicznej.

#### **Rozdział 4.**

##### **Przepisy szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.**

§ 16. 1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 17. 1. Docelowe odprowadzanie ścieków, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, w szczególności dopuszcza się rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na powierzchnie nieutwardzone, a także rozwiązania zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne, spływy przez powierzchnie zadarnione.

§ 18. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować poprzez rozdzielczą sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, w tym z urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

§ 19. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 20. Zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 21. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

**Rozdział 5.**  
**Przepisy końcowe.**

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

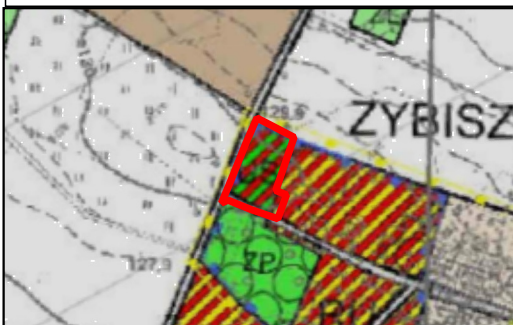
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.







Przewodnicząca Rady Miejskiej w Kątach  
Wrocławskich

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIAŁKI NR 92/88 OBRĘB MOKRONOS GÓRNY









Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (tekst jednolity: Uchwała Nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020r.)





-  granica obszaru objętego planem
-  US tereny o dominującej funkcji usług sportu i rekreacji
-  RU Tereny o dominującej funkcji urządzeń produkcji i obsługi rolnictwa
-  strefa OW obserwacji archeologicznej
-  strefa "B" ochrony konserwatorskiej
-  drogi gminne



## Legenda

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  GRANICA STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM OBJĘTY EWIDENCJĄ ZABYTKÓW
-  GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  OBSZAR ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY DLA LOTNISKA WROCŁAW - STRACHOWICE
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

## Przeznaczenie terenu

-  **US** TEREN SPORTU I REKREACJI
-  **KDPJ** TEREN DROGI PIESZO - JEZDNEJ

## Oznaczenia informacyjne

-  WYMIARY OKREŚLONY W METRACH

0,12 ha POWIERZCHNIA TERENU

ZAŁĄCZNIK NUMER 1 DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE Z DNIA

1:1000

0 25 50 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich  
uchwala, co następuje:**

**Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn.zm.)

**Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:**

§ 1. W ustawowym terminie, to jest do dnia 8.09.2021r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 92/88 obręb Mokronos Górny wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 2.08.2021r. do 24.08.2021r., w związku z tym nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Kątach  
Wrocławskich



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kacach Wrocławskich  
z dnia.....2021 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**

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Katach Wrocławskich

z dnia ..... 2021 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr ...../...../2021 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia ..... w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 92/88 obręb Mokronos Górny**

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXVII/398/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 92/88 obręb Mokronos Górny.

Obszar objęty opracowaniem przedmiotowego planu, obejmuje teren o powierzchni ok.0,72 ha. stanowi on część działki nr 92/88 obręb Mokronos Górny. Teren jest niezabudowany, ma bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Użytkowany jest jako boisko i sklasyfikowany jest jako klasoużytek Bz. Obszar objęty jest planem miejscowym uchwalonym uchwałą nr XII/108/03 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 4 lipca 2003r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 126 z dnia 14 sierpnia 2003r. poz. 2257. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar przeznaczony jest pod tereny upraw rolnych oraz w części pod tereny zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zagrodowej. Celem opracowania jest wyznaczenie terenu sportu i rekreacji z dopuszczeniem lokalizacji świetlicy wiejskiej.

Zmiana ustaleń planu będzie zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Dokument ten wskazuje na obszarze objętym planem tereny o dominującej funkcji usług sportu i rekreacji oraz tereny o dominującej funkcji urządzeń produkcji i obsługi rolnictwa. Ponadto za zgodne z kierunkiem zagospodarowania terenu o dominującej funkcji urządzeń produkcji i obsługi rolnictwa dopuszcza się zmianę funkcji na usługową lub produkcyjną o ile dana funkcja nie będzie stwarzała uciążliwości dla terenów sąsiednich.

W szczególności należy podkreślić, że proponowane zapisy zmieniające dotychczasowe przeznaczenia nie naruszają ustaleń zapisu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.

Co równie istotne, opisana powyżej zamiana zapisu planistycznego powoduje także, że na obszarze objętym przedmiotowym planem, utraci moc uchwała Nr XII/108/03 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 4 lipca 2003r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 126 z dnia 14 sierpnia 2003r. poz. 2257. W efekcie podjętych dyspozycji przestrzennych, obszar objęty planem wyznaczył przeznaczenie terenu i różne zasady zagospodarowania: 1US - teren sportu i rekreacji oraz 1KDPJ - teren drogi pieszko - jezdnej.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz

wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy z uwzględnieniem istniejącego i planowanego otoczenia;

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło. Obszar wyznaczony w ewidencji gruntów jako Br-RIIIb uzyskał zgodę Ministra Rozwoju i Rolnictwa Wsi w poprzednim planie miejscowym.
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez uwzględnienie ograniczeń związanych z występowaniem na obszarze strefy "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznacznej z obszarem objętym ewidencją zabytków jak również znajdującym się na całym obszarze strefie "B" ochrony konserwatorskiej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zapisanie bardziej atrakcyjnego z punktu widzenia wartości terenu przeznaczenia;
- prawo własności - poprzez przeznaczenie działki pod teren sportu i rekreacji z dopuszczeniem lokalizacji świetlicy wiejskiej, które to tereny będą terenami publicznymi przeznaczone dla lokalnej społeczności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanym uzgodnieniem projektu planu;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez dopuszczenie na przedmiotowym obszarze funkcji publicznej oraz braku ustaleń kolidujących z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów odpowiedzialnych za realizację tych inwestycji;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz ustalenia dot. realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a także ważył interes publiczny i prywatny.

Podczas procedury wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag. W związku z brakiem uwag nie zachodziła potrzeba ich rozstrzygnięcia.

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowego zagospodarowania w tym nowej zabudowy, uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4.

W zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z planowanych dróg wewnętrznych oraz przyległych dróg publicznych - tym samym nie zachodziła potrzeba wyznaczania nowych dróg publicznych;
- lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwość funkcjonowania komunikacji publicznej;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie zapewniono możliwość realizacji chodników oraz jezdni na terenach przeznaczonych pod komunikację; dopuszczono także zagospodarowanie w formie ciągu pieszo-jezdnego o charakterze uspokojonym.

Przedmiotowy plan położony jest w sąsiedztwie obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na zasadzie kontynuacji bezpośrednio przyległej strefy będącej w trakcie zagospodarowywania. Jednocześnie tereny przeznaczone pod dalszy rozwój funkcji usług publicznych, położone są w sąsiedztwie terenów uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej.

### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przyjęła uchwałę Nr XXXXV/572/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Kąty Wrocławskie. Uchwała ta, podjęta została na podstawie dokumentu p.t. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Kąty Wrocławskie”.

Przedmiotowy plan spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie, w szczególności jest spójny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Z uwagi, na wyznaczone tereny sportu i rekreacji, nie przewiduje się dochódu z tytułu poboru tzw. opłaty planistycznej do budżetu gminy. Dodatkowo realizacja nowej zabudowy spowoduje naliczenie opłat związane z budową obiektów sportowo rekreacyjnej oraz świetlicy wiejskiej, które zostały przewidziane w aktualnym budżecie Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich.

Z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem (obsługa działek z drogi lub z dróg wewnętrznych), z ustaleń planu nie wynika konieczność niezwłocznych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest w pełni zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Kątach  
Wrocławskich