

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 wsi Samotwór w rejonie ulicy
Słonecznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. 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 z późn.zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/400/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej, 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 wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest w rejonie ulicy Słonecznej we wsi Samotwór, 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;
- 3) lokalizacja stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków o numerze AZP 3/3/80-26;
- 4) zasięg powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław - Strachowice;
- 5) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP);
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) oznaczenie i symbol określający przeznaczenie terenu wraz z wyróżniającymi numerem.

2. Oznaczenia nie wymienione w ust.1, a występujące na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 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 podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów budowlanych; 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 podstawowe, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący i przeważający 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 teren oznaczony symbolem i numerem **1UP** i opisany jako teren usług publicznych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się zieleni 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 ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) 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;
- 2) 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 i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 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 **1UP** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów usług publicznych, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) ustala się, że dla obszaru wymienionego w ust.3 obowiązuje sposób użytkowania oraz zakazy określone w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się w ramach szczególnych zasad zagospodarowania terenów wynikających z potrzeby zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu melioracji szczegółowej obowiązek przebudowy istniejącej sieci drenarskiej przed realizacją projektowanej inwestycji w sposób umożliwiający działanie sieci drenarskiej na działkach sąsiednich oraz zapewniający zachowanie dotychczasowych stosunków wodnym na danym terenie. Sposób przebudowy urządzeń drenarskich wymaga uzgodnienia z zarządem właściwym do spraw melioracji;

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem objętym ewidencją zabytków, równoznaczną z granicami planu miejscowego;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt.1, dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi na obszarze objętym ewidencją zabytków obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze planu miejscowego znajduje się stanowisko archeologiczne nr AZP 3/3/80-26 (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 dla których wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar planu położony jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice – Środa Śląska wymagającego szczególnej ochrony przy zagospodarowaniu uwzględniając ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych oraz poprzez zasady gospodarki ściekowej, określone w przepisach niniejszej uchwały;
- 2) obszar położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław - Strachowice;
- 3) ustala się, że dla obszaru wymienionego w pkt.2 obowiązuje realizacja wszystkich obiektów budowlanych, naturalnych i sztucznych zgodnie z przepisami odrębnymi w odniesieniu do ograniczeń zabudowy związanych z lotnictwem cywilnym.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 4 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji,
 - b) 550 m² w przypadku pozostałych działek;

- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:
 - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
 - b) 14m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 110°.

§ 11. Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy**: wyznacza się strefę kontrolowaną od linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 14m, liczoną po 7m od osi sieci w obie strony, dla której obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 12. 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;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, o szerokości min.10 metrów w liniach podziału geodezyjnego.
 2. Miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie inwestycji, należy:
 - 1) lokalizować w granicach działek lub nieruchomości gruntowych, na których znajduje się inwestycja;
 - 2) realizować w formie wydzielonych miejsc postojowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
 3. Obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów usług i sportu,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej dopuszczonych w planie pozostałych obiektów usługowych.

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

§ 13. 1. Granica obszaru objętego planem, o której mowa w **§3 ust.1, pkt.1** stanowi jednocześnie granicę 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.

§ 14. 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 0,1%.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczególne dla poszczególnych terenów

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** i opisanym jako *teren usług publicznych*, ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę *usług publicznych*, przez którą należy rozumieć jako tereny, na których wyznacza się zabudowę, obiekty i urządzenia przeznaczone do realizacji funkcji publicznych związanych z: administracją, szkolnictwem, kulturą, oświatą i wychowaniem, sportem i rekreacją, w tym również pod świetlicę wiejską, place zabaw wraz z zielenią, urządzeniami towarzyszącymi i powierzchniami utwardzonymi.

2. Usługi służące obsłudze terenów sportu i rekreacji, przez które 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, dopuszcza się jako uzupełniające.

3. Urządzenia i obiekty związane ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się jako uzupełniające.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego możliwość wydzielania dróg wewnętrznych zgodnie z zasadami określonymi w **§12 ust. 1 pkt.2**.

5. 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) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,5;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 1;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 8 metrów;
- 7) dachy budynków należy kształtować jako jednospadowe, dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° lub płaskie lub łukowe, ustala się pokrycie materiałem składającym się z drobnych elementów takich jak dachówka, w tym również dachówka ceramiczna, cementowa lub materiałem dachówkopodobnym;
- 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami od linii rozgraniczających w odległości nie mniejszej niż 5,0m od południowej oraz zachodniej granicy obszaru objętego planem;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 550 m².

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.

§ 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. 1. 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.

2. 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.

§ 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

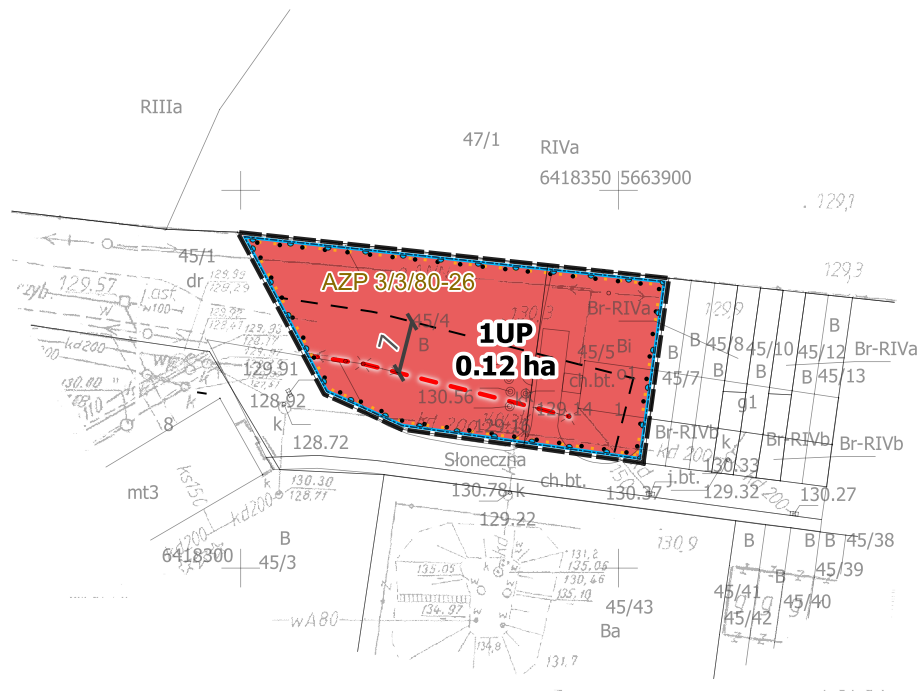
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SAMOTWÓR W REJONIE ULICY SŁONECZNEJ









Wrys 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
-  MN - tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej



Legenda

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  GRANICA STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
-  LOKALIZACJA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW O NUMERZE AZP 3/3/80-26
-  ZASIĘG POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY DLA LOTNISKA WROCŁAW - STRACHOWICE
-  GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (GZWP)
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

Przeznaczenie terenu

-  **UP** TEREN USŁUG PUBLICZNYCH

Oznaczenia mające charakter informacyjny

-  LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 20KV WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ NA TERENACH ZDRENOWANYCH

-  WYMIAR OKREŚLONY W METRACH

1,32 ha POWIERZCHNIA TERENU

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

1:1000

0 25 50 m



Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Katy Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich **vag**
do wyłożonego do publicznego wglądu projekt z dnia 2021 r. **nia**
przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej

Do tutejszego Urzędu wpłynęła następująca uwaga:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę
1.	2021-09-15	Ochrona danych osobowych

Treść uwagi: Uwaga dotyczy obszaru planu miejscowego oraz dz.nr. 47/1 obręb Samotwór

Przedmiot uwagi: uchwała Nr XXVII/400/20 z dnia 29 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej działki nr 45/5 i 45/4.

Ad.1.Zgłaszam zapytanie na podstawie jakiego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie jest realizowany ten plan? Z tego co wiem w studium obowiązującym moja działka nr 47/1, która graniczy z działką 45/5 jest rolną, a była w planie miejscowym z 1996 roku jako budowlana

Ad.2 W uzasadnieniu w załączniku do uchwały nr XXVII/400/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 października 2020r. pisze coś o terenach rolnych ściśle nie określając co jest tym terenem rolnym: plac zabaw, czy miejsce na odpady, czy może chodzi o moją działkę 47/1 sąsiadującą , która w planie z roku 1996 była działką budowlaną, a obecnie jest rolną.

Ad.3 Zanim zostaną podjęte jakiekolwiek działania, proszę o przywrócenie mojej działki 47/1, którą w Studium zrobiono rolną bez prawa zabudowy z powrotem na działkę budowlaną jaka była w planie z 1996 roku. W przeciwnym wypadku będę domagał się sędownie odszkodowania od Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie za utratę wartości gruntu budowlanego oraz utrudnienia w prowadzeniu i rozwoju gospodarstwa rolnego.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Ad.1. Uwaga bezzasadna, gdyż dz.nr. 47/1 obręb Samotwór nie dotyczy przedmiotu planu miejscowego. Ustalenia przyjęte w projekcie planu realizującego dyspozycję przyjęte w uchwale Nr XXVII/400/20 z dnia 29 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej, w zakresie wskazanym na załączniku graficznym są zgodne z ustaleniami 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.)

Ad.2. Uwaga bezzasadna gdyż nie dotyczy projektu planu miejscowego. Przywołane uzasadnienie dotyczy uchwały intencyjnej, w której opisano zapisy aktualnie obowiązującego planu miejscowego na opracowywanym obszarze.

Ad.3. Uwaga bezzasadna, gdyż nie dotyczy przedmiotu projektu planu miejscowego. Procedowany projekt planu miejscowego realizuje dyspozycje przyjęte w uchwale Nr XXVII/400/20 z dnia 29 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej, w zakresie wskazanym na załączniku graficznym. Należy wyraźnie wskazać, iż Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie w zakresie możliwych do uwzględnienia uwag i w konsekwencji wprowadzenia zmian do projektu planu miejscowego, ograniczony jest przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w tym wypadku również dyspozycjami Rady Gminy, wynikającymi wprost z uchwały Nr XXVII/400/20 z dnia 29 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej. Rada Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie jednoznacznie zobowiązała Burmistrza do jej opracowania, w konkretnym obszarze. Zakres sporządzonych na potrzeby opracowania projektu planu miejscowego analiz, wynika wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia instytucji właściwych do tego celu.

Kąty Wrocławskie,

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Katach 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 wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXVII/400/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Słonecznej.

Obszar objęty opracowaniem przedmiotowego planu, obejmuje działki nr 45/4 oraz 45/5 w obrębie wsi Samotwór. Aktualnie obszar planu stanowi grunt o powierzchni 1161m². Dotychczasowe przeznaczenie, wynikające z uprzednio sporządzonego planu (*uchwała Nr XXIII/188/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 marca 1996r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, gmina Kąty Wrocławskie*), określone zostało w części pod „tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania” oraz w części pod "tereny upraw polowych". Ponadto obszar położony jest w stanowisku archeologicznym o pow. powyżej 0,5 ha.

Najważniejszym zadaniem przedmiotowego opracowania, jest zmiana z ustalonego wcześniej rolnego przeznaczenia terenu, na przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych w celu rozbudowy obiektu świetlicy wiejskiej. Aktualnie działka nr 45/5 jest użytkowana jako świetlica wiejska, natomiast działka nr 45/4 jest wykorzystywana jako plac zabaw oraz znajduje się na niej wydzielone miejsce do selektywnej zbiórki odpadów. Teren objęty planem ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Zmiana przeznaczeń wykonana została w oparciu o analizę polityki przestrzennej gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, w którym kierunek zagospodarowania to *Tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), dla których w granicach terenów MN dopuszcza się m.in.: **przeznaczenie terenu na usługi komercyjne i publiczne,***

W szczególności należy podkreślić, że proponowane zapisy zmieniające dotychczasowe przeznaczenia nie naruszają ustaleń zapisu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Zgodnie z zapisami w/w Studium, kierunek zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego obszaru określony został jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN1) wraz z zagospodarowaniem uzupełniającym w formie dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów.

Co równie istotne, opisana powyżej zamiana zapisu planistycznego powoduje także, że na obszarze objętym przedmiotowym planem, utraci moc uchwała Nr XXIII/188/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 marca 1996r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, gmina Kąty Wrocławskie.

W efekcie podjętych dyspozycji przestrzennych, obszar objęty planem wyznaczył przeznaczenie terenu i różne zasady zagospodarowania: 1UP - teren usług publicznych o powierzchni 1161m².

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; ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice –Środa Śląska przy zagospodarowaniu uwzględniając ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych oraz poprzez zasady gospodarki ściekowej;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez uwzględnienie ograniczeń związanych z występowaniem na obszarze strefy "OW" ochrony konserwatorskiej jak również znajdującym się na całym obszarze stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- 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 usług publicznych, który jest terenem publicznych przeznaczony 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 przeanalizował złożone do planu wnioski, uwzględnił uwarunkowania ekonomiczne i środowiskowe oraz 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 została złożona jedna uwaga. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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 Katach Wrocławskich przyjęła uchwałę Nr XXXXV/572/18 z dnia 25 września 2018r. 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 wyznaczony teren usług publicznych (1161m²), nie przewiduje się dochódu z tytułu poboru tzw. opłaty planistycznej do budżetu gminy. Dodatkowo realizacja nowej zabudowy spowoduje naliczenie opłat związane z rozbudową świetlicy wiejskiej, które zostały przewidziane w aktualnym budżecie Miasta i Gminy w Katach 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