

Projekt

z dnia 11 lutego 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzegalowice w rejonie ulicy
Złotej**

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 z późn.zm.), 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/397/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzegalowice w rejonie ulicy Złotej, 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 Strzegalowice w rejonie ulicy Złotej, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest w centrum wsi Strzegalowice w rejonie ulicy Złotej, 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, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;
- 5) strefa "OW" ochrony konserwatorskiej oraz obszaru wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych;
- 6) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP).

2. Oznaczenia niewymienione 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: 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) **terenie** - 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) **1MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1WS** – teren wody śródlądowej;
- 3) **1KDD** – teren drogi dojazdowej, publicznej;
- 4) **1KDPJ** - teren drogi pieszo - jezdnej.

2. W granicach całego obszaru objętego planem, 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 i krajobrazu, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasady dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;

- 4) 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;
- 5) 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, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§ 18**;
- 2) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§ 21**;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) 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.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: strefę "OW" ochrony konserwatorskiej oraz obszaru wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu, w której wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi w obrębie strefy podlegają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 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) 700 m² w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:
 - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
 - b) 14 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45° do 135°.

§ 10. 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.

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

- 1) planowany układ komunikacyjny należy powiązać z drogą (gminną), przyległą do granic opracowania od strony północnej;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić, poprzez określony na rysunku planu układ dróg;
- 3) 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 obiektów, należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

3. Obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- 1) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszczący;
- 2) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni usług lokalu użytkowego, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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. 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 10%.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** i opisanego jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolno stojącym, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego możliwość wydzielania dróg wewnętrznych zgodnie z zasadami określonymi w **§11 ust. 1 pkt.3.**

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** oraz **kształtowania krajobrazu**:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,45;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20%;
- 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 10,5 metrów;
- 7) dachy budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem **pkt 8 i 9**, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°, ustala się pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 8) dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy;
- 10) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami od linii rozgraniczających w odległości:
 - a) nie mniejszej niż 6,0m od terenu 1KDD,
 - b) nie mniejszej niż 4,0m od terenu 1KDPJ,
 - c) nie mniejszej niż 6,0m od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 1000 m².

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD** oraz opisany jako *teren drogi dojazdowej, publicznej*, ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogę publiczną wraz z dystrybucyjnymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu wynosząca od 11,1 m do 13,9 m;
- 2) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§ 15. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDPJ** oraz opisany jako *teren drogi pieszo-jezdnej*, ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogę pieszo - jezdnią wraz z dystrybucyjnymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego możliwość w ramach urządzeń towarzyszących, realizację chodników i zieleni przyulicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu wynosząca od 3,2 m do 7,2 m;

§ 16. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS** oraz opisany jako *teren wody śródlądowej*, ustala się przeznaczenie podstawowe pod wodę śródlądową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego możliwość lokalizacji obiektów inżynierskich i infrastruktury technicznej

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania: ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

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

§ 17. 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.

§ 18. 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 rozpraszanie 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.

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

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN oraz terenie drogi dojazdowej, publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

4. 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.

§ 20. 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.

§ 21. 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.

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

§ 23. 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.

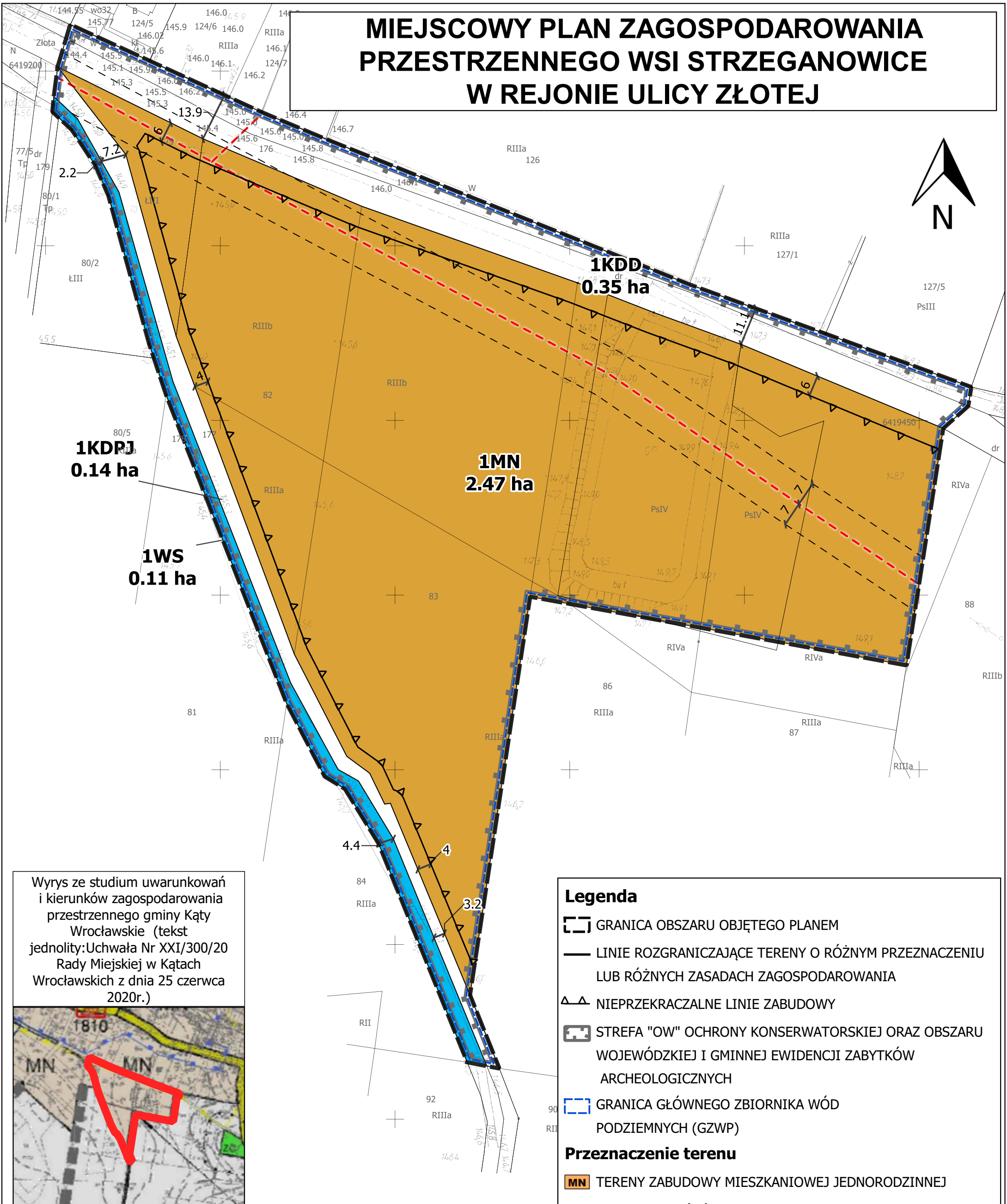
Rozdział 5. Przepisy końcowe.

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

§ 25. 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 STRZEGANOWICE W REJONIE ULICY ŻŁOTEJ



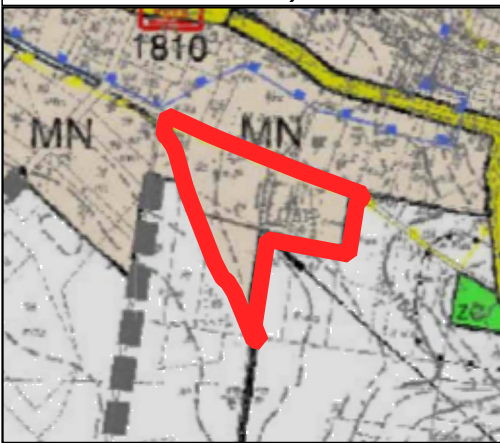
1KDPJ
0.14 ha

1WS
0.11 ha

1MN
2.47 ha

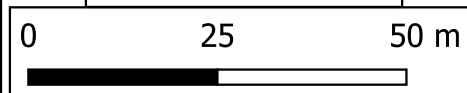
1KDD
0.35 ha

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
- MN tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej

1:1000



Legenda

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ORAZ OBSZARU WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (GZWP)

Przeznaczenie terenu

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- WS TEREN WODY ŚRÓDLĄDOWEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ, PUBLICZNEJ
- KDPJ TEREN DROGI PIESZO-JEZDNEJ

Oznaczenia mające charakter informacyjny

- LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- WYMIAR OKREŚLONY W METRACH

1,32 ha POWIERZCHNIA TERENU

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

Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Katy Wrocławskie w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice w rejonie ulicy Złotej

Do tutejszego Urzędu wpłynęły następujące uwagi:

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 dz.nr. 83 obręb Strzeganowice

Ad.1.Uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice w rejonie ulicy Złotej. Działając w imieniu Mocodawcy P. Tadeusza Ulejczyka, na podstawie pełnomocnictwa, którego oryginał załączam do niniejszego wniosku, w oparciu o art.18 oraz art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.293) przedkładam następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice w rejonie ulicy Złotej odnoszące się do działki nr 83 jedn. ewid. obr. Strzeganowice. Wnoszę o zmianę zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części rysunkowej poprzez wytyczenie drogi biegnącej w całości po wskazanej działce nr 83 od północnej do południowej granicy działki tak, aby droga ta znajdowała się w równej odległości tak od granicy z działką nr 82 jak i od granicy z działką nr 86 (przebiegała w połowie działki Mocodawcy) i łączyła działkę drogową oznaczoną na części rysunkowej projektu planu symbolem 1KDD z działką nr 177.

UZASADNIENIE: I Stan faktyczny i prawny. Właściwe przedstawienie stanowiska reprezentowanego Mocodawcy wymaga opisanie stanu faktycznego sprawy, w tym wskazania etapu prac planistycznych i zapisów zawartych tak w Studium jak i w projekcie planu miejscowego, a następnie dokonania ich oceny prawnej oraz wskazania postulowanych zmian projektu w kolejnym punkcie składania pisma

1.Przebieg prac planistycznych. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr XXVII/379/20 z dnia 29 października 2020r. przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice w rejonie ulicy Złotej. Przystąpienie do prac planistycznych nastąpiło na wniosek reprezentowanej Strony. Mocodawca jako właściciel nieruchomości położonej w Gminie Kąty Wrocławskie zwrócił się do organów wykonawczych gminy z wnioskiem o dokonanie zmiany zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu drogi, co miało umożliwić dokonanie racjonalnego podziału nieruchomości a w przyszłości także pozwolić na realizację inwestycji budowlanej. W trakcie wielu spotkań w tej sprawie z osobami zarządzającymi merytorycznymi jednostkami organizacyjnymi w Urzędzie Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie oraz samym ówczesnym burmistrzem zasugerowano Mocodawcy konieczność spełnienia świadczenia finansowego na rzecz Gminy celem umożliwienia dokonania postulowanej zmiany jako formy darowizny. Po wyłożeniu wykonawcy na przeprowadzenie prac planistycznych i sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mocodawca został poinformowany o koszcie 11.070zł i taką kwotę zgodnie z zawartymi ustaleniami przelał na konto Gminy. Wnioskowy charakter zainicjowanej zmiany potwierdzony został w samym uzasadnieniu dla wspomnianej uchwały, gdzie wskazano, że zmianę przeprowadza się na wniosek właściciela nieruchomości w przedmiotowym obszarze i planuje się głównie zmianę układu dróg wewnętrznych. W wyniku podjętych prac

planistycznych opracowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego terenu. Nad przyjętymi rozwiązaniami projektu planu odbyła się w dniu 24 sierpnia 2021r. dyskusja publiczna, w której głos zabrał m.in. P. Mocodawca, wskazując na zasadność zmiany projektowanych rozwiązań planistycznych w zakresie przebiegu drogi.

2. Interes strony. Choć przepisy regulujące proces planistyczny nie uzależniają skuteczności złożenia uwag do projektu planu miejscowego od legitymowania się interesem prawnym, to należy podkreślić, że Mocodawca dysponuje takim interesem w rozumieniu art.101 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. (t.j. Dz.U z 2020r. poz. 713 z późn.mz.) co pozwala podejmować czynności zarówno na etapie opracowywania projektu uchwały, w tym przypadku projektu uchwały przyjmującej plan miejscowy, jak i ewentualnie na etapie przypadającym już po jej uchwaleniu, np. w postępowaniu przed organami nadzoru ogólnego czy właściwymi sądami administracyjnymi. Wyjaśniając podstawę faktyczną decydującą o wskazanym interesie należy podkreślić, że Mocodawca jest właścicielem działki 83 jedn. ewid. obr. Strzeganowice. Działka ta obecnie jest niezabudowana.

3. Treść zapisów Studium. Zgodnie z wersją ujednoliconą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Katow Wrocławskie nieruchomości stanowiąca przedmiot własności Mocodawcy znalazła się w obszarze oznaczonym na załączniku graficznym (załącznik: Kierunki zagospodarowania przestrzennego, mapa w skali 1:10 000) symbolem MN, co oznacza tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie kierunków rozwoju komunikacji wskazano w Studium na planowaną budowę dróg gminnych w zależności od potrzeb, zaś drogi wewnętrzne zostały dopuszczone we wszystkich formach zainwestowania (pkt. 5.1.10 Studium). Omawiając główne projektowanie drogi wskazano wreszcie, że przewiduje się także przebiegi innych pomniejszych dróg, które budowane w zależności od potrzeb lokalnych (pkt. 5.1.12.Studium). Poza wskazaniem co do minimalnej szerokości niektórych kategorii dróg Studium nie zawiera innych istotnych z perspektywy zakresu przedmiotowego niniejszego pisma uwag.

4. Treść zapisów dotychczasowego planu miejscowego. W dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomości Mocodawcy znalazła się w obszarze oznaczonym na załączniku graficznym (załącznik zawierający rysunek planu w skali 1:2000) symbolem 3MN, co oznacza tereny mieszkaniowe jednorodzinne. Jednocześnie przewidziano drogi wewnętrzne na granicy działki Mocodawcy z działką nr 82(oznaczona symbolem 5KDW) oraz działką nr 86 (oznaczona symbolem 4KDW). W części tekstowej planu wskazano, że m.in. dla nieruchomości objętych obszarem 3MN zabudowę można lokalizować na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, pieszo - jezdnej lub wewnętrznej.

5. Treść zapisów projektu planu miejscowego (zmiana planu miejscowego). W wyłożonym projekcie z dnia 29 lipca 2021r. nieruchomości Mocodawcy znalazła się w obszarze oznaczonym na załączniku graficznym (załącznik nr 1 : Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice w rejonie ulicy Złotej w skali 1:1000) symbolem 2MN, co oznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie przewidziano jedynie drogę wewnętrzną na granicy działki Mocodawcy z działką nr 82 (oznaczona symbolem 1KDW). W części tekstowej stwierdzono, że obsługę komunikacyjną obszaru należy zapewnić poprzez określony na rysunku układ dróg (par.11.projektu). Jednocześnie ustalono minimalną powierzchnię działek w przypadku podziału na 700m² (par.9 projektu).

II. Analiza prawna. Podstawą do wystąpienia z niniejszymi uwagami jest art.18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a jego przedmiotem zgodnie z ustawą jest zakwestionowanie rozwiązań zawartych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego w zakresie dotyczącym przyjętego w projekcie układu dróg. Jednocześnie Mocodawca wskazuje i uzasadnia rozwiązania komunikacyjne, które umożliwi pełne wykorzystanie nieruchomości zgodnie z pozostałymi zapisami projektu planu.

1.Zagadnienie pozornego uwzględnienia uwag. W przedmiotowej sprawie przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że cała procedura planistyczna, w ramach której opracowany został analizowany projekt, została wszczęta i przeprowadzona na wniosek Mocodawcy raz w zakresie prac urbanistycznych także przez Mocodawcę sfinansowania. Decyzja Mocodawcy o zainicjowaniu zmiany oraz poniesieniu istotnych kosztów w tym zakresie została podjęta w wyniku licznych rozmów prowadzonych z osobami zarządzającymi merytorycznymi jednostkami organizacyjnymi w Urzędzie Miasta i Gminy Katy Wrocławskie oraz poprzednim burmistrzem, z których wynikało, że zmiana planu w zakresie przebiegu drogi będzie możliwa po sfinansowaniu koniecznych prac przez samego Mocodawcę. Już z tego wynika, że Mocodawca mógł oczekiwać spełnienia postulowanego przez siebie przebiegu drogi umożliwiającego w przyszłości podział działki nr 83, ponieważ omawiana zmiana została zaakceptowana przez organ wykonawczy gminy jak i przez posiadających wiedzę specjalistyczną w zakresie urbanistyki osób zarządzających merytorycznymi jednostkami organizacyjnymi. Kształt przyjętego projektu jest natomiast wprost przeciwny do poczynionych ustaleń. Można nawet stwierdzić, że pogarsza sytuację Mocodawcy w zakresie inwestycyjnego wykorzystania działki nr 83, ponieważ układ dróg został wprost zubożony przez rezygnację z dotychczasowego przebiegu drogi wewnętrznej pomiędzy działką Mocodawcy a działką nr 86. Powyższe prowadzi do naruszenia m.in. zasady ogólne określone w art. 8KPA. Zwrócił na to uwagę m.in. Wojewódzki Sad Administracyjny w Warszawie w wyroku z 14 kwietnia 2014r. (sygn.akt VII SA/Wa 37/14), stwierdzając: (..)nieuzasadniona zmienność poglądów organu administracyjnego stanowi naruszenie art.8 KPA, gdyż może spowodować uzasadnione podważenie zaufania obywateli do organów państwa oraz wpływać ujemnie na kulturę prawną obywateli. W demokratycznym państwie prawnym jednostka ma prawo oczekiwać od organu administracji publicznej, działającego wyłącznie na podstawie i w granicach obowiązującego prawa, stałości formułowanych na tle określonego stanu faktyczno-prawnego poglądów. Na marginesie można zwrócić uwagę, że taka zmienność w relacji organu z obywatelem jest wprost sprzeczna z art.10 Europejskiego Kodeksu Dobrej Administracji przyjętym przez Parlament Europejski w dniu 6 września 2001r., który tworzy specyficzną instytucję prawną zbliżoną do zasady uprawnionego oczekiwania. Co prawda, zastosowanie wspomnianego aktu w postępowaniach krajowych jest znacznie ograniczone, to jednak z perspektywy najnowszego stanowiska orzeczniczego wskazującego na możliwość oceny stanów faktycznych z perspektywy KDA tam, gdzie wyłączone lub ograniczone jest stosowanie KPA (np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 16 marca 2021r. ,sygn. akt IISA/Op41/21) pozwala również na przedstawienie powyższego zarzutu.

2. Analiza dopuszczalności zastosowania rozwiązań postulowanych. Mocodawca wnosi o wytyczenie drogi biegnącej w całości po wskazanej działce nr 83 od północnej do południowej granicy działki tak, aby droga ta znajdowała się w równej odległości tak od granicy z działką nr 82 jak i od granicy z działką nr 86. W konsekwencji będzie to oznaczało przeprowadzenie drogi przez środek działki Mocodawcy, co będzie zgodne ze wskazanymi w punkcie poprzedzającymi ustaleniami. W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że postulowane rozwiązanie pozostaje zgodne z obowiązującymi

Studium, które zakłada wprost, że pomniejszenie drogi mogą być lokalizowane i realizowane w zależności od potrzeb lokalnych. Za potrzebę lokalną można również uznać potrzebę wynikającą z zamiaru dokonania podziału działki i zapewnienia wszystkim powstałym w wyniku podziału działkom bezpośredniego lub pośredniego dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z art.20. ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy musi być wyłącznie niesprzeczny ze Studium, a więc ustawodawca nie wprowadził wymogu pełnej zgodności, choć powinien realizować, doprecyzować ogólne założenia planistyczne określone w Studium. Celnie zależność tą ujął Naczelny Sad Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2019r. (sygn.akt II OSK 2545/17): Pomiędzy treścią studium a planem miejscowym musi zachodzić stosunek "braku naruszenia". Oznacza to, że pomiędzy treścią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a treścią uchwalonego planu miejscowego nie musi zachodzić pełna zgodność, wystarczy aby nie było sprzeczności między tymi ustaleniami. Studium jest jedynie aktem określającym kierunek polityki przestrzennej gminy jego ustalenia powinny określać ogólne postanowienia tej polityki, co powinno podlegać doprecyzowaniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Odnosząc powyższe stanowisko orzecznicze do stanu analizowanej sprawy należy stwierdzić, że właśnie postulowana w niniejszym piśmie zmiana pozwoli na realizację ogólnych założeń przyjętych w Studium co do rodzaju zabudowy, ponieważ umożliwi podział nieruchomości Mocodawcy a następnie zagospodarowanie powstałych działek zgodnie z kierunkiem przyjęty w Studium, tj. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Będzie to stanowiło również realizację wskazanej wyżej potrzeby. Wprowadzenie więc zgodnie ze Studium takiego przebiegu drogi, która ułatwi właścicielowi zmianę dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości na przeznaczenie wskazane w Studium będzie stanowiło realizację zapisów Studium i nie będzie prowadziło do rozwiązań sprzecznych z aksjologią polityki planistycznej o zasięgu lokalnym. Wnioskowana zmiana będzie również pozwalała na zrealizowanie zasady wskazanej w art.6 ust.2 pkt 1 ustawy o dostępie do informacji publicznej oraz zabezpieczy interes właściciela działki nr 82 zgodnie z art.6 ust.2 pkt.2 tej ustawy. Zgodnie z powołaną regulacją zagospodarowanie nieruchomości przez jej właściciela powinno odbywać się bez naruszenia chronionego prawem interesu innych osób, np. właścicieli działek sąsiednich. Jednocześnie właściciel nieruchomości ma prawo oczekiwać ochrony własnego interesu przy zagospodarowaniu sąsiednich nieruchomości do innych osób. Przenosząc treść przywołanego przepisu na stan faktyczny niniejszej sprawy nie można pominąć, że postępowanie planistyczne zostało zainicjowane przez Mocodawcę celem umożliwienia w przyszłości inwestycyjnego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem określonym w dokumentach planistycznych działki nr 83. Tymczasem poprowadzenie drogi o szerokości przynajmniej 10m w granicy działek nr 82 i 83 celem umożliwienia realizacji zamierzeń inwestycyjnych przez Mocodawcę jako właściciela działki nr 83 powodowałoby naruszenie interesu właściciela działki nr 82, który przecież posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Warto podkreślić, że w podobnych sytuacjach, także dotyczących ustalenia przebiegu drogi w interesie jednego właściciela kosztem interesu innego właściciela sprzeciwia się orzecznictwo sądów administracyjnych. Tytułem przykładu można wskazać na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 25 września 2019r. (sygn. akt II SA/Po 591/19). Tym samym, skoro droga prowadzona jest w interesie i na wniosek Mocodawcy powinna ona zostać wytyczona i poprowadzona wyłącznie po nieruchomości nr 83 zgodnie ze szczegółowym wskazaniem zawartym w petitum niniejszego pisma. Należy wreszcie pokreślić, że projektowana zmiana w istocie pogarsza sytuację prawną nieruchomości Mocodawcy w stosunku do stanu istniejącego w dotychczasowej regulacji planistycznej, ponieważ nie zabezpiecza pośredniego dostępu do drogi publicznej działek, które mogłyby powstać w wyniku podziału działki nr 83 od jej

strony zachodniej, gdzie wcześniej przewidziano drogę wewnętrzną na granicy z działką nr 86. stanowi to więc ingerencję w interes prawny Mocodawcy i to ingerencję wprost sprzeczną z wnioskiem, który zainicjował prace planistyczne nad zmianą planu miejscowego. Jak trafnie ocenił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 22 maja 2019r. (sygn. akt II SA/Kr 300/19), skoro ingerencja planistyczna gminy jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności gruntu przez władze publiczne, to każde wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności musi być adekwatnie szczegółowo, profesjonalnie i wiarygodnie uzasadnione. (...). Obywatele mogą oczekiwać, że gmina, gospodarując przestrzenią, będzie to czyniła tak, aby ograniczyć ingerencję w sferę praw własnościowych do niezbędnego minimum, jednocześnie dając dowody racjonalności podejmowanych rozwiązań. Tymczasem obecnie projektowana i przedstawiona zmiana planu doprowadzi do ograniczenia wykonywania prawa własności w porównaniu do możliwości, jakie Mocodawca miałby przed ewentualną zmianą. Zasadność takiej zmiany nie została do tej pory przez organ planistyczny w żaden sposób racjonalnie wyjaśniona.

Wnioski. Zgodnie z przedstawioną analizą zasadna jest zmiana zapisów wyłożonego ponownie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w taki sposób, aby umożliwić zabudowę zgodną ze Studium (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) poprzez postulowany przebieg drogi po działce stanowiącej przedmiot własności Mocodawcy. w ten sposób zrealizowana zostanie również zasada zrównoważonego rozwoju.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Procedowany projekt planu miejscowego realizuje dyspozycje przyjęte w uchwale Nr XXVII/379/20 z dnia 29 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice w rejonie ulicy Złotej, 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/379/20 z dnia 29 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice w rejonie ulicy Złotej, 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. Działka nr 83 w aktualnym planie miejscowym przeznaczona jest częściowo pod tereny oznaczone symbolem 3MN oraz częściowo pod tereny oznaczone symbolem 4KDW. W projekcie planu na wyłożeniu obszar miał częściowo teren oznaczony symbolem 2MN oraz częściowo 1KDW. Po analizie uwagi wyznacza się całą działkę nr 83 obręb Strzeganowice pod symbol 1MN, dla którego zgodnie z zapisami treści planu miejscowego 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.. Działka ma dostęp do drogi publicznej, oznaczonej w planie miejscowym pod 1 KDD.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę
2.	2021-09-16	Ochrona danych osobowych

Treść uwagi: Uwaga dotyczy dz.nr. 83 obręb Strzeganowice

Treść jak w uwadze nr 1

Rozstrzygnięcie: Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w uwadze nr 1

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2022 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn.zm.), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372z późn.zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2021 poz. 305 ze zm.)

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowie w rejonie ul. Złotej wprowadza się nowe inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 2022 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 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 Strzegalowice w rejonie ul.Złotej

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXVII/397/20 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 Strzegalowice w rejonie ulicy Złotej.

Obszar objęty opracowaniem przedmiotowego planu, obejmuje teren o powierzchni ok.3,07 ha. Teren jest niezabudowany, ma dostęp do drogi publicznej. Obszar objęty jest planem miejscowym uchwalonym uchwałą XLIX/512/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 2014r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 10 listopada 2014r. poz.4766. Zapisy tego planu wskazywały tereny mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmianę planu przeprowadza się na wniosek właściciela nieruchomości w przedmiotowym obszarze. Celem opracowania jest zmiana układu dróg wewnętrznych.

Zmiana ustaleń planu będzie zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Dokument ten wskazuje tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej. Ponadto zgodnie z Rozdziałem 2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów w pkt 2.1. Ustaleń ogólnych dla całego terenu w ww.Studium w podpunkcie ustala się: "Na terenie całej gminy dopuszcza się zachowanie przeznaczenia wskazanego w obowiązujących miejscowych planach lub zachowanie obecnego sposobu użytkowania, niezależnie od przeznaczenia wskazanego w niniejszym Studium"

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 XXIX/512/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 2014r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia listopada 2014r. poz.4766.W efekcie podjętych dyspozycji przestrzennych, obszar objęty planem wyznaczył przeznaczenie terenu i różne zasady zagospodarowania: 1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1WS - teren wody śródlądowej, 1KDD - tereny drogi dojazdowej,publicznej oraz 1KDPI - tereny drogi pieszo - 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; ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice –Środa Śląska poprzez ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych oraz poprzez zasady gospodarki ściekowej, określone w przepisach niniejszej uchwały.
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez uwzględnienie ograniczeń związanych z występowaniem na obszarze strefy "OW" ochrony konserwatorskiej oraz obszar wojewódzkiej gminnej ewidencji 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 zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z wnioskiem właściciela gruntu;
- 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 wyłożeniach projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusjach publicznych 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 pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, które odbyło się w terminie od 09.08.2021r. do 31.08.2021r. złożono 2 uwagi do projektu planu, jednocześnie nie złożono uwag do projektu prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone w następujący sposób: nieuwzględnione. Po ponownej analizie koncepcji ponowiono procedurę wyłożenia do publicznego wglądu planu. Plan został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2021r. do 17 stycznia 2022r. Do dnia 1 lutego 2022r. można było składać ponownie uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia zorganizowano ponownie dyskusję publiczną w dniu 4 stycznia 2022r. Podczas dyskusji projektant planu udzielał szczegółowych wyjaśnień w zakresie zmian wprowadzonych do projektu planu miejscowego. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu i terminie (tj do dnia 1 lutego 2022r.) nie złożono uwag do projektu planu oraz do projektu prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu. W związku z powyższym zdecydowano o skierowaniu projektu do uchwalenia

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 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 minimalną zmianę w zakresie układzie komunikacyjnego dróg wewnętrznych nie przewiduje się dochodu z tytułu poboru tzw. opłaty planistycznej do budżetu Miasta i Gminy. Realizacja nowej zabudowy w przyszłości spowoduje naliczenie dodatkowych opłat z tytułu podatku od nieruchomości, a tym samym pewien wzrost dochodu gminy.

Z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem (obsługa działek z drogi gminnej lub 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