

Projekt

z dnia 10 listopada 2022 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Jaworowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIV/448/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Jaworowej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XLVIII/624/22 z dnia 27 stycznia 2022 r.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Jaworowej, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
- 2) **przeznaczenie terenu** – funkcja terenu identyfikowana przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – funkcja terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – funkcja terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) szerokość drogi w liniach rozgraniczających w miejscu jej wskazania;
- 6) określenie położenia linii zabudowy;
- 7) obszar usytuowania planowanego gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną wynikającą z przepisów odrębnych.

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

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

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

6. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) **biura** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu;
- 2) **gastronomia** – należy przez to rozumieć: restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 3) **handel detaliczny małopowierzchniowy** – należy przez to rozumieć obiekty o powierzchni sprzedaży do 2000m², służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, urządzenia melioracji i zagospodarowania wód deszczowych a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 6) **obiekty kultury** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: obiekty upowszechniania kultury, takie jak domy kultury, mediateki, wypożyczalnie filmów, biblioteki i temu podobne; sale widowiskowe; obiekty wystaw i ekspozycji, pracownie artystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 7) **obiekty sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: place zabaw, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 8) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć obiekty takie jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty

wynajmu i wypożyczenia przedmiotów ruchomych wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia;

- 9) **usługi wychowania i kształcenia** – należy przez to rozumieć obiekty związane z prowadzeniem żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych oraz obiekty do nich podobne, a także szkoły i obiekty kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia;
- 10) **zdrowie i opieka społeczna** - należy przez to rozumieć budynki lub części budynków służących działalności leczniczej i świadczeń zdrowotnych i opiekuńczych.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i inne tereny biologicznie czynne i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

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

- 1) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej, z wyjątkiem obszarów usytuowania obiektów do parkowania, nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
- a) udziału powierzchni zabudowy,
 - b) intensywności zabudowy,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 2) maksymalna wysokość budowli mierzona od poziomu terenu przy tej budowli do najwyższego jej punktu nie może przekraczać 9 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej - w tym służących infrastrukturze kolejowej i sieci uzbrojenia z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) wysokość budowli przekrytych dachem mierzona od poziomu terenu przy tej budowli do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 4) na obszarze planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław Strachowice, a także ochrona lotniczych urządzeń naziemnych. Wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać rzędnej 150 mnpm;
- 5) w obszarze planu występują istniejące sieci gazowe wysokiego ciśnienia:
- a) DN200, 6,3 MPa i DN300, 6,3MPa, pokazane na rysunku planu, dla których obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi strefa kontrolowana, o szerokości 30m (po 15m od osi sieci), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W pasie terenu po 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów,
 - b) DN100, 6,3 MPa, pokazana na rysunku planu dla której obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi strefa kontrolowana, o szerokości 40m (po 20m od osi sieci), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W pasie terenu po 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów;
- 6) w obszarze planu występuje istniejąca sieć gazowa średniego podwyższonego ciśnienia DN 200, 1,6MPa, pokazana na rysunku planu, dla której, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje strefa kontrolowana, o szerokości 50m (po 25 m od osi sieci) w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W pasie terenu po 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów;
- 7) dopuszcza się remonty i przebudowę sieci, o których mowa w pkt 5 pod warunkiem zachowania ich oddziaływania w obrębie stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 5;
- 8) dopuszcza się remonty i przebudowę sieci, o której mowa w pkt 6 z zachowaniem jej oddziaływania w obrębie strefy kontrolowanej, o której mowa w pkt 6;
- 9) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, o której mowa w pkt 6 i usytuowanie sieci wraz ze strefą kontrolowaną, o szerokości 2m (po 1m od osi sieci) wynikającą z przepisów odrębnych, w obszarze usytuowania planowanego gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, wynikającą z przepisów odrębnych, wskazanym na rysunku planu, przy czym średnica gazociągu nie może przekraczać DN200 i ciśnienie nie może przekraczać 1,6MPa;

10) z uwagi na fakt, iż obszar planu graniczy z obszarem kolejowym, na terenach przyległych do obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania, określonych w tych przepisach odległości i zasad:

- a) sytuowania budynków i budowli, w tym elementów ochrony akustycznej i zasłon odśnieżnych,
- b) wykonywania prac ziemnych,
- c) sadzenia drzew i krzewów;

11) panele fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie na budynkach.

§ 6. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) MN – należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZP - należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 8. 1. Tereny 1KDL, 2KDD, 5ZP ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 40⁰ do 140⁰;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących,
 - b) 450 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych,
 - c) 250 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków szeregowych;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki z zastrzeżeniem pkt 4 nie może być mniejsza niż:
 - a) 22 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - b) 10 m dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych,
 - c) 6 m dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków szeregowych;
- 4) dla działek o przeznaczeniu niewymienionym w pkt 2 obowiązuje:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 25m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 5m.

§ 10. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującą obszar planu.

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne:

- 1) o numerze 3/6/80-27 – grób szkieletowy kultury unietyckiej z I okresu epoki brązu, cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej z okresu halsztackiego, osada neolityczna, pokazane na rysunku planu;
- 2) o numerze 26/7/80-27 – osada kultury łużyckiej z epoki brązu, pokazane na rysunku planu.

3. W obrębie strefy, o której mowa w ust. 1 oraz w obrębie znajdujących się na obszarze objętym opracowaniem planu, chronionych stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 2 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w całym obszarze planu dopuszcza się dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) sieci przesyłowe:
 - a) sieci gazowe wysokiego ciśnienia dopuszcza się zgodnie z istniejącym przebiegiem, pokazanym na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami §5 pkt 5 i 7,
 - b) sieć gazową średniego podwyższonego ciśnienia DN200 1,6 MPa dopuszcza się zgodnie z istniejącym przebiegiem, pokazanym na rysunku planu oraz ustaleniami §5 pkt 6 i 8, przy czym dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, zgodnie z ustaleniami §5 pkt 9;
- 3) w przypadku sytuowania sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej poza drogami, ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi, obowiązuje zapewnienie do nich dojazdu i dostępu;
- 4) **w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, z wyjątkiem wody do celów spożywczych i bytowych, z indywidualnych ujęć wody,
 - c) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:**
 - a) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej,
 - zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** obowiązuje zasilanie z sieci gazowej;
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła:
 - a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW z wyłączeniem źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni;
- 8) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kW, z wyłączeniem źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni,
 - c) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne,
 - d) budowę stacji transformatorowych dopuszcza się, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty kontenerowe lub wbudowane w inne obiekty,
 - e) nie dopuszcza się stacji transformatorowych słupowych;
- 9) przewody sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 10) **w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów** obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
 2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) dojazd do terenów ustala się z przyległych dróg;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to ciągów pieszo-jezdných, których szerokość nie może być mniejsza niż 6m;
 - 3) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5m;

- 4) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla biur, gastronomii, handlu detalicznego małopowierzchniowego i usług drobnych – 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
 - b) dla obiektów kultury, obiektów sportu i rekreacji - o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, usług wychowania i kształcenia, zdrowia i opieki społecznej - 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
- 5) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 6) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 4 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 5;
- 7) dopuszcza się usytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych o których mowa w pkt 4 na działce budowlanej lub na terenie, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą lub na terenie przyległych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2.

Rozdział 3. **Ustalenia dla terenów**

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniająca:
 - a) biura,
 - b) usługi drobne,
 - c) usługi wychowania i kształcenia,
 - d) zdrowie i opieka społeczna,
 - e) infrastruktura drogowa,
 - f) infrastruktura techniczna.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 2;
- 5) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,5;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 10m;
- 7) dopuszcza się dachy, z zastrzeżeniem pkt 9:
 - a) strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,
 - b) płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10⁰;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) 700 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących,
 - b) 450 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych,
 - c) 250m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków szeregowych;
- 11) obowiązuje zachowanie współczynnika 250m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa jednorodzinna wyłącznie w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) usługi drobne,
 - c) usługi wychowania i kształcenia,
 - d) zdrowie i opieka społeczna,
 - e) infrastruktura drogowa,
 - f) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynków jednorodzinnych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 2;
- 5) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 10m;
- 7) dopuszcza się dachy, z zastrzeżeniem pkt 9:
 - a) strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,
 - b) płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10⁰;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących,
 - b) 450 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych;
- 11) obowiązuje zachowanie współczynnika 250m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) biura,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny małopowierzchniowy,

- d) obiekty kultury,
- e) obiekty sportu i rekreacji,
- f) usługi drobne,
- g) usługi wychowania i kształcenia,
- h) zdrowie i opieka społeczna,
- i) zieleń parkowa;

2) uzupełniająco:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna.

2. W przypadku sytuowania na terenie funkcji wrażliwych na hałas, wskazanych w przepisach odrębnych: w tym w szczególności związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,0;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 12m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 3;
- 7) w zakresie dachów dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 9:
 - a) dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20⁰ do 60⁰,
 - b) płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10⁰;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) obowiązują miejsca parkingowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym rodzajom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla handlu detalicznego, gastronomii – 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów sportu i rekreacji i usług wychowania i kształcenia – 1,5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KS-U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) obiekty do parkowania,
- b) biura,
- c) gastronomia,
- d) handel detaliczny małopowierzchniowy,
- e) obiekty kultury,

- f) obiekty sportu i rekreacji,
- g) usługi drobne,
- h) usługi wychowania i kształcenia,
- i) zdrowie i opieka społeczna,
- j) zieleń parkowa;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna.

2. W przypadku sytuowania na terenie funkcji wrażliwych na hałas, wskazanych w przepisach odrębnych: w tym w szczególności związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,5;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 12m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 3;
- 7) w zakresie dachów dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 9:
 - a) dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20⁰ do 60⁰,
 - b) płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10⁰;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
- 10) nie dopuszcza się sytuowania jednokondygnacyjnych garaży boksowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym rodzajom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego, gastronomii– 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów sportu i rekreacji i usług wychowania i kształcenia – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZP** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zieleń parkowa,
- b) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
- c) place zabaw;

2) uzupełniające:

- a) ciągi piesze,
- b) ciągi pieszo-rowerowe,
- c) obiekty do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt. 2,
- d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) nie dopuszcza się sytuowania budynków;
- 2) z zakresu obiektów do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów, nie ustala się obowiązku usytuowania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6G** ustala się następujące przeznaczenie: teren infrastruktury gazowej, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu.

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

- 1) dopuszcza się udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej do 100%;
- 2) nie ustala się obowiązku sytuowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) wysokość budynków nie może być większa niż 6 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 1;
- 6) dopuszcza się dachy dowolne.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KS** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - obiekty do parkowania;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
- 3) nie ustala się obowiązku usytuowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,4;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 3;
- 7) w zakresie dachów dopuszcza się:
 - a) dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20⁰ do 60⁰ z zastrzeżeniem pkt 9,
 - b) płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10⁰;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, lub blachą na rąbek stojący w kolorze grafitowym, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 lit. a oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
- 10) nie dopuszcza się sytuowania jednokondygnacyjnych garaży boksowych;
- 11) na terenie obowiązują miejsca postojowe dla rowerów co najmniej w liczbie stanowiącej 25% liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica publiczna;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 12 m.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica publiczna;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 12m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

- 1) 5% dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3U, 4KS-U;
- 2) 0,01% dla terenów niewymienionych w pkt 1.

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

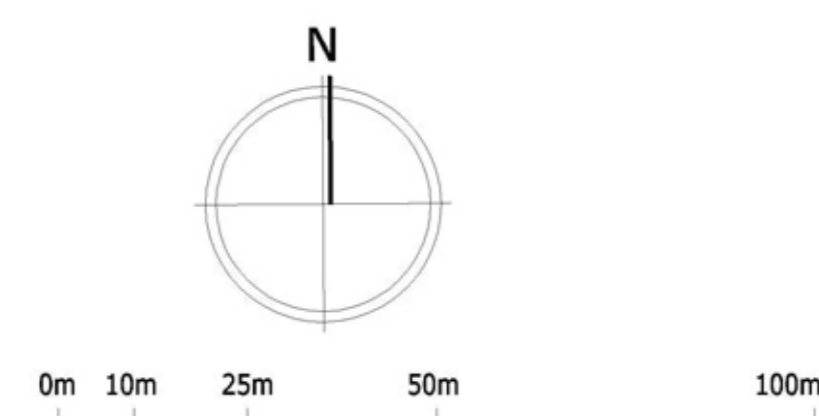
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

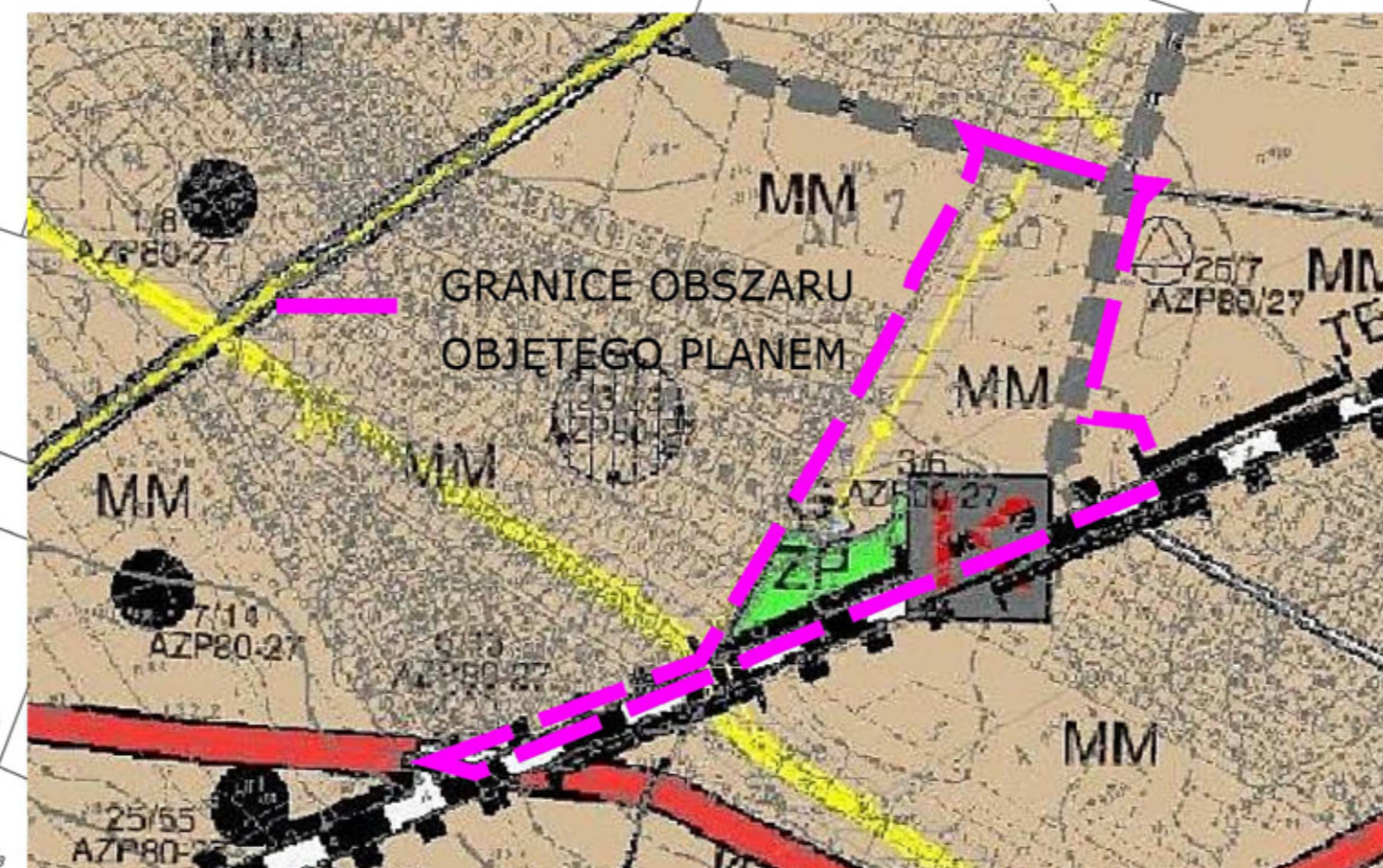
Anna Skórczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC, W REJONIE ULICY JAWOROWEJ RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
Z DNIA



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



LEGENDA

- Granice obszaru objętego planem
tożsame z granicami strefy ochrony
konservatorskiej zabytków
archeologicznych
- Linie rozgraniczające tereny
o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN** Teren zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej
- U** Teren usług
- KS** Teren parkingu
- KS-U** Teren parkingu i zabudowy usługowej
- G** Teren infrastruktury gazowej
- ZP** Teren zieleni parkowej
- KDL** Teren ulicy
publicznej klasy lokalnej
- KDD** Teren ulicy
publicznej klasy dojazdowej
- Istniejący przebieg gazociągów wysokiego ciśnienia
wynikający z przepisów odrębnych
- Istniejący przebieg gazociągów średniego podwyższonego ciśnienia,
DN 200 i 6MPa wraz ze strefą kontrolowaną
wynikającą z przepisów odrębnych
- Obszar usytuowania planowanego gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia
wraz ze strefą kontrolowaną wynikającą z przepisów odrębnych
- Określenie położenia linii zabudowy
- Szerokość drogi w liniach rozgraniczających w miejscu jej wskazania
- 1,436 ha
Orientacyjna powierzchnia terenów
- Linia wskazująca pas terenu w odległości 10m od granicy obszaru kolejowego
i nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru,
w którym obowiązują ograniczenia
w zabudowie i zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych
- 3 / 6 / 80-27 AZP
Obszar i numer stanowiska archeologicznego
- Ciąg pieszo-rowerowy



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu

I . Rozstrzygnięcie uwag, jakie wpłynęły w wyłożeniu do publicznego wglądu, które odbywało się w dniach od 23.09.2022r. do 14.10.2022r. (czwarte wyłożenie)

1. Nie uwzględnia się uwagi (A), złożonej przez osoby fizyczne i uwagi (B) złożonej przez osoby fizyczne, nazwiska i adresy w dokumentacji planistycznej, o jednobrzmiącej treści, w zakresie:

- a) wpisania do par. 11 punkt 2 w zakresie budowy systemów komunikacji wjazdu na obszar 1MN i 2MN wyłącznie ulicami Granitową i Oliwkową (brak wjazdu od strony Hebanowej i Jarzębinowej);
- b) wykreślenia z par. 12 punkt 7 i par. 13 punkt 7 płaskich dachów.

Ad. a) W obszarze planu występują ulice obsługujące planowane tereny mieszkaniowe: ul. Granitowa, ul. Oliwkowa (1KDL) i ul. Jaworowa (2KDD), które będą służyć jako dojazd do terenów. Nie uznaje się za zasadne wyłączenia ul. Jaworowej z możliwości obsługi terenów mieszkaniowych. Zasady przejazdu ulicą Jarzębinową i Hebanową nie są możliwe do uregulowania w planie miejscowym. W związku z powyższym nie uznaje się za zasadne uwzględnienia uwagi. Ponadto warunki obsługi komunikacyjnej leżą w gestii Burmistrza na etapie uzyskiwania decyzji zjazdowej.

Ad. b) Nie uznaje się za zasadne wykreślenie możliwości usytuowania na terenach 1MN i 2MN obiektów z dachami płaskimi. Brak jest uwarunkowań powodujących taką konieczność. Obszary są wydzielone drogami publicznymi, stanowią odrębny fragment zabudowy, w stosunku do budynków istniejących. Budynki mieszkalne z dachami płaskimi z uwagi na brak skosów na poddaszach, dają większe możliwości stworzenia wygodniejszych pomieszczeń.

II . Rozstrzygnięcie uwag, jakie wpłynęły w wyłożeniu do publicznego wglądu, które odbywało się w dniach od 08.10 do 29.10.2021r. (trzecie wyłożenie)

1. Nie uwzględnia się uwag (A), złożonych przez osoby fizyczne o jednobrzmiącej treści, nazwiska i adresy w dokumentacji planistycznej, w całym zakresie dotyczącym przedmiotowego projektu planu:

- a) odrzucenia planu z powodu pogorszenia warunków życia mieszkańców;
- b) odrzucenia planu z powodu gwałtownego wzrostu liczby mieszkańców i drastycznego zwiększenia natężenia ruchu pojazdów;
- c) odrzucenia planu z powodu braku stosownej liczby miejsc parkingowych;
- d) odrzucenia planu z powodu usytuowania zabudowy bloków pod nazwą willa miejska;
- e) odrzucenia planu z powodu pogłębienia problemu w dostępie do publicznej opieki żłobkowej, przedszkolnej i szkolnej;
- f) odrzucenia planu z powodu pogorszenia ekstremalnie trudnych stosunków wodnych przez nową zabudowę;
- g) odrzucenia planu z powodu skandalicznie niskiego udziału terenów biologicznie czynnych;
- h) odrzucenia planu z powodu braku zapewnienia dostępu do gazu ziemnego;
- i) odrzucenia planu w całości.

Ad.a i b uwagi są bezzasadne, w związku z faktem iż w obszarze planowana jest wyłącznie zabudowa jednorodzinna, tereny usług służących mieszkańcom, zieleni parkowej i parkingu w sąsiedztwie przystanku kolejowego. W związku z powyższym nie przewiduje się drastycznego zwiększenia ilości mieszkańców. Tereny były od lat przeznaczone pod zabudowę, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wzrost liczby mieszkańców był brany pod uwagę w działaniach gminy, w zakresie rozbudowy połączeń z miastem – dlatego stworzono przystanek kolejowy, znajdujący się w obszarze opracowania, w trakcie realizacji jest także dodatkowe połączenie drogowe, rozbudowana została siatka połączeń autobusowych. Uzupełnienie zabudowy pozwoli rozwinąć system infrastruktury technicznej i zakończyć proces zagospodarowania terenów w rejonie opracowania,

w tym realizacji inwestycji celu publicznego w postaci ulicy Jaworowej. Podniesie standard zagospodarowania terenów, wzbogaci również ofertę usługową dla mieszkańców.

Ad.c uwaga jest bezzasadna w związku z faktem iż w projekcie planu ustalono odpowiednie wskaźniki miejsc parkingowych, w tym dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie. Jest to wskaźnik realny, jak wynika ze struktury demograficznej i struktury zabudowy we wsi. Brak jest uzasadnienia dla zmiany przedmiotowych wskaźników.

Ad.d uwaga jest bezzasadna w związku z faktem iż w projekcie planu nie jest dopuszczona zabudowa typu willa miejska.

Ad.e w obszarze planowana jest wyłącznie zabudowa jednorodzinna, tereny usług służących mieszkańcom, zieleni parkowej i parkingu w sąsiedztwie przystanku kolejowego. W obrębie terenów usługowych przewidywane są usługi wychowania i kształcenia, które wspomagać będą system publiczny. W rejonie opracowania wskazano również publiczny teren zieleni. W zakresie publicznych usług oświaty i wychowania realizowana jest obecnie inwestycja w zespół szkolno-przedszkolny Krzeptowie, a sytuacja w tym zakresie jest na bieżąco monitorowana.

Ad.f i g w obszarze planowana jest wyłącznie zabudowa jednorodzinna, tereny usług służących mieszkańcom, zieleni parkowej i parkingu w sąsiedztwie przystanku kolejowego. Na przeważającym obszarze planu – na terenach zabudowy mieszkaniowej ustalono udział terenów biologicznie czynnych w ilości co najmniej 40%, powierzchni działki budowlanej. Na terenie 3U wskazuje się co najmniej 15%, na terenie 4KS-U wskazuje się co najmniej 10% powierzchni działki przeznaczonej pod powierzchnię biologicznie czynną. Są to wskaźniki adekwatne do przeznaczenia terenu, w związku z powyższym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia uwag. W projekcie planu znajdują się ustalenia umożliwiające prawidłowe zagospodarowanie i odwodnienie terenu. Dodatkowo planowana jest nowa inwestycja w ul. Chłopskiej w zakresie kanalizacji deszczowej.

Ad.h w obszarze planu występuje sieć gazowa, jest więc dostęp do sieci gazowej, w związku z powyższym uwaga jest bezzasadna.

Ad.i z uwagi na niecelowość uwzględnienia wyżej wymienionych uwag nie uwzględnia się również uwagi w sprawie odrzucenia przedmiotowego projektu planu w całości.

2. Nie uwzględnia się uwag (B), złożonych przez osoby fizyczne, o jednobrzmiącej treści, nazwiska i adresu w dokumentacji planistycznej, w całym zakresie dotyczącym przedmiotowego projektu planu:

- a) dla terenu 1MN wnoszę o ustalenie liczby kondygnacji dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej do maksymalnie 2 (wysokość 9m) (sprzeciwiam się dopuszczeniu zabudowy do 3 kondygnacji);
- b) ustalenia dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej braku możliwości podziału budynków na więcej niż jeden lokal mieszkalny;
- c) dla terenu 3U i 4KS-U wnoszę o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do min. 25% powierzchni działki;
- d) zaplanowanie ciągów komunikacyjnych ul. Jaworową, w taki sposób aby ruch do planowanej strefy różnych usług nie odbywał się ul. Hebanową i Jarzębinową, budowę ul. Jaworowej do ul. Wrocławskiej, udział inwestorów w budowie ulicy i infrastruktury;
- e) odrzucenia planu.

Ad.a teren 1MN został zaplanowany na styku z istniejącą i wznoszoną zabudową wielorodzinną. Z uwagi na protesty mieszkańców w poprzednich wyłożeniach, zrezygnowano finalnie z dopuszczenia w obszarze planu zabudowy wielorodzinnej. Wskazano również jedynie niewielki fragment terenu, na którym możliwa będzie zabudowa szeregowa. W związku z powyższym brak jest uzasadnienia do ograniczania wysokości budynków szeregowych – ze względu na istniejące sąsiedztwo budynków 3 kondygnacyjnych.

Ad.b brak jest możliwości prawnych ustalenia wnioskowanego zakazu, uchwała Rady Miejskiej nie może bowiem ustalać zakazów do uprawnień nadanych przepisami prawa o wyższym rzędzie.

Ad.c brak jest uzasadnienia do podnoszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnych na terenach usług 3U i 4KS-U. Oba tereny znajdują się w sąsiedztwie terenów zieleni parkowej o powierzchni łącznej ok. 1,4ha w związku z powyższym brak jest potrzeby podnoszenia powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. Przewidywany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% na

terenie 3U i 10% na terenie 4KS-U jest adekwatny do planowanego przeznaczenia i istniejącej sytuacji faktycznej.

Ad.d Uwaga jest bezzasadna, ponieważ dojazd do terenów został już zaplanowany od strony ul. Jaworowej i Granitowej. Zasady organizacji ruchu na ulicach publicznych, natomiast nie mogą być regulowane w planie miejscowym. Dojazd do terenu planu od strony ul. Chłopskiej będzie się dokonywał poprzez ulice publiczne, stanowiące podstawę układu komunikacyjnego rejonu – to jest ul. Oliwkową, która jest zaplanowana jako ulica publiczna klasy lokalnej, ulicę Granitową, również przewidzianą w klasie lokalnej i ulicę Jaworową. Wynika to z układu i hierarchizacji dróg publicznych. W projekcie planu zaplanowano drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice - Jaworowa(2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ transportowy został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej, takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach. Plan miejscowy nie ma również mocy sprawczej budowy, ani nie wskazuje płatników dla inwestycji – jest to zadaniem innym służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi w projekcie planu nie było możliwe.

Ad.e z uwagi na niecelowość uwzględnienia wyżej wymienionych uwag nie uwzględnia się również uwagi w sprawie odrzucenia przedmiotowego projektu planu.

3. Nie uwzględnia się uwagi (C) złożonej przez osobę fizyczną, w całym zakresie dotyczącym przedmiotowego projektu planu:

- a) dla terenu 1MN wnoszę o ustalenie liczby kondygnacji dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej do maksymalnie 2 (wysokość 9m) (sprzeciwiam się dopuszczeniu zabudowy do 3 kondygnacji);
- b) ustalenia dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej braku możliwości podziału budynków na więcej niż jeden lokal mieszkalny;
- c) dla terenu 3U i 4KS-U wnoszę o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do min. 25% powierzchni działki;
- d) zaplanowanie ciągów komunikacyjnych ul. Jaworową, w taki sposób aby ruch do planowanej strefy różnych usług nie odbywał się ul. Hebanową i Jarzębinową, budowę ul. Jaworowej do ul. Wrocławskiej udział inwestorów w budowie ulicy i infrastruktury;
- e) dodatkowo wnoszę o uwzględnienie ogólnie dostępnych terenów zielonych, rekreacji, wypoczynku i sportowych;
- f) odrzucenia planu.

Ad.a teren 1MN został zaplanowany na styku z istniejącą i wznoszoną zabudową wielorodzinną. Z uwagi na przyjęcie uwag mieszkańców w poprzednich wyłożeniach, zrezygnowano z dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej w tym obszarze, dopuszczona również jedynie niewielki fragment terenu, na którym możliwa jest zabudowa szeregowa. W związku z powyższym brak jest uzasadnienia do ograniczania wysokości budynków szeregowych – ze względu na istniejące sąsiedztwo budynków 3 kondygnacyjnych.

Ad.b brak jest możliwości prawnych ustalenia wnioskowanego zakazu, uchwała Rady Miejskiej nie może bowiem ustalać zakazów do uprawnień wskazanych przepisami prawa o wyższym rzędzie.

Ad.c brak jest uzasadnienia do podnoszenia powierzchni biologicznie czynnych na terenach usług 3U i 4KS-U. Oba tereny znajdują się w sąsiedztwie terenów zieleni parkowej o powierzchni łącznej ok. 1,4ha w związku z powyższym brak jest potrzeby podnoszenia powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. Przewidywany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% na terenie 3U i 10% na terenie 4KS-U jest adekwatny do planowanego przeznaczenia i istniejącej sytuacji faktycznej.

Ad.d Uwaga jest bezzasadna, ponieważ dojazd do terenów został już zaplanowany od strony ul. Jaworowej i Granitowej. Zasady organizacji ruchu na ulicach publicznych, natomiast nie mogą być regulowane w planie miejscowym. Dojazd do terenu planu od strony ul. Chłopskiej będzie się dokonywał poprzez ulice publiczne, stanowiące podstawę układu komunikacyjnego rejonu – to jest ul. Oliwkową, która jest zaplanowana jako ulica publiczna klasy lokalnej, ulicę Granitową, również przewidzianą w klasie lokalnej i ulicę Jaworową. Wynika to z układu i hierarchizacji dróg publicznych. W projekcie

planu zaplanowano drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice - Jaworowa(2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ transportowy został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej, takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach. Plan miejscowy nie ma również mocy sprawczej budowy, ani nie wskazuje płatników dla inwestycji – jest to zadaniem innym służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi w projekcie planu nie było możliwe.

Ad. e w obszarze planu przewiduje się ok. 1,4 ha terenów zieleni parkowej, z czego część wyznaczona jest jako teren publiczny. Dodatkowo przewiduje się znaczny obszar przeznaczony pod zabudowę usługową, w związku z powyższym brak jest uzasadnienia do zmiany ustaleń przestrzennych.

Ad.f z uwagi na niecelowość uwzględnienia wyżej wymienionych uwag nie uwzględnia się również uwagi w sprawie odrzucenia przedmiotowego projektu planu.

4. Nie uwzględnia się uwagi (D) złożonej przez osobę fizyczną, w całym zakresie dotyczącym przedmiotowego projektu planu - uwzględnienia ogólnie dostępnych miejsc odpoczynku, rekreacji, uprawiania sportu.

W obszarze planu przewiduje się ok. 1,4 ha terenów zieleni parkowej, z czego część wyznaczona jest jako teren publiczny. Dodatkowo przewiduje się znaczny obszar przeznaczony pod zabudowę usługową, na którym możliwe jest usytuowanie obiektów przeznaczonych do uprawiania sportu w związku z powyższym brak jest uzasadnienia do zmiany ustaleń przestrzennych.

5. Nie uwzględnia się uwagi (E) złożonej przez osobę fizyczną, w całym zakresie dotyczącym przedmiotowego projektu planu:

- a) zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 50% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;
- b) zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej z 15% do 30% dla terenów zabudowy usługowej U.

Ustalone wskaźniki minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej są odpowiednie do planowanego przeznaczenia i brak jest uzasadnienia do ich zwiększania. W obszarze planu wskazano również tereny zieleni parkowej o powierzchni łącznej ok. 1,4ha w związku z powyższym brak jest potrzeby podnoszenia powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. W projekcie planu znajdują się również ustalenia umożliwiające prawidłowe zagospodarowanie i odwodnienie terenu. Dodatkowo, planowana jest nowa inwestycja w ul. Chłopskiej w zakresie sieci deszczowej. W związku z powyższym nie uznaje się za zasadne uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

6. Nie uwzględnia się uwagi (F) złożonej przez osobę fizyczną, w całym zakresie dotyczącym przedmiotowego projektu planu:

- a) zwiększenia obszaru oznaczonego w planie jako 5ZP/2, co najmniej do wielkości zatwierdzonej w poprzednim planie. Nie zgadzam się na zwiększenie terenu 3U kosztem zieleni parkowej;
- b) dla terenu 1MN wnoszę o ustalenie liczby kondygnacji dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej do maksymalnie 2 (wysokość 6m) (sprzeciwiam się dopuszczeniu zabudowy do 3 kondygnacji, powyżej 7m);
- c) ustalenie dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej braku możliwości podziału budynków na więcej niż jeden lokal mieszkalny;
- d) dla terenu 3U i 4KS-U wnoszę o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do min. 25% powierzchni działki;
- e) zaplanowanie ciągów komunikacyjnych ul. Jaworową, w taki sposób aby ruch do planowanej strefy różnych usług nie odbywał się ul. Hebanową i Jarzębinową, budowę ul. Jaworowej do ul. Wrocławskiej udział inwestorów w budowie ulicy i infrastruktury;
- f) odrzucenia planu.

Ad.b teren 1MN został zaplanowany na styku z istniejącą i wznoszoną zabudową wielorodzinną. Z uwagi na przyjęcie uwag mieszkańców w poprzednich wyłożeniach, zrezygnowano z dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej w całym obszarze planu. Dopuszczono również jedynie niewielki fragment

terenu, na którym możliwa jest zabudowa szeregowa. W związku z powyższym brak jest uzasadnienia do ograniczania wysokości budynków szeregowych – ze względu na istniejące sąsiedztwo budynków 3 kondygnacyjnych. Zaproponowane w uchwale ograniczenie wysokości budynków - do 6m, nie posiada uzasadnienia z uwagi na uwarunkowania funkcjonalno-konstrukcyjne nawet dla budynków 2-kondygnacyjnych.

Ad.c brak jest możliwości prawnych ustalenia wnioskowanego zakazu usytuowania więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku jednorodzinnym, uchwała Rady Miejskiej nie może bowiem ustalać zakazów do uprawnień wskazanych przepisami prawa o wyższym rzędzie.

Ad.d brak jest uzasadnienia do podnoszenia powierzchni biologicznie czynnych na terenach usług 3U i 4KS-U. Oba tereny znajdują się w sąsiedztwie terenów zieleni parkowej o powierzchni łącznej ok. 1,4ha w związku z powyższym brak jest potrzeby podnoszenia powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. Przewidywany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% na terenie 3U i 10% na terenie 4KS-U jest adekwatny do planowanego przeznaczenia i istniejącej sytuacji faktycznej. W projekcie planu znajdują się również ustalenia umożliwiające prawidłowe zagospodarowanie i odwodnienie terenu. Dodatkowo, planowana jest nowa inwestycja w ul. Chłopskiej w zakresie sieci deszczowej. W związku z powyższym nie uznaje się za zasadne uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Ad.e uwaga jest bezzasadna, ponieważ dojazd do terenów został już zaplanowany od strony ul. Jaworowej i Granitowej. Zasady organizacji ruchu na ulicach publicznych, natomiast nie mogą być regulowane w planie miejscowym. Dojazd do terenu planu od strony ul. Chłopskiej będzie się dokonywał poprzez ulice publiczne, stanowiące podstawę układu komunikacyjnego rejonu – to jest ul. Oliwkową, która jest zaplanowana jako ulica publiczna klasy lokalnej, ulicę Granitową, również przewidzianą w klasie lokalnej i ulicę Jaworową. Wynika to z układu i hierarchizacji dróg publicznych. W projekcie planu zaplanowano drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice - Jaworowa(2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ transportowy został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej, takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach. Plan miejscowy nie ma również mocy sprawczej budowy, ani nie wskazuje płatników dla inwestycji – jest to zadaniem innych służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi w projekcie planu nie było możliwe.

Ad.f z uwagi na niecelowość uwzględnienia wyżej wymienionych uwag nie uwzględnia się również uwagi w sprawie odrzucenia przedmiotowego projektu planu.

III . Rozstrzygnięcie uwag, jakie wpłynęły w wyłożeniu do publicznego wglądu, które odbywało się w dniach od 28.07.2020r. do 18.08.2020r., (drugie wyłożenie)

1. Nie uwzględnia się uwag (A), złożonych przez osoby fizyczne, o jednobrzmiącej treści, nazwiska i adresy w dokumentacji planistycznej, w zakresie:

- a) ustalenia dla obszaru 2U i 3KS/U przeznaczenia oraz warunków zabudowy takich, jakie zostały ustalone dla obszarów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej;
- b) wykreślenia z projektu planu zapisów dopuszczających usytuowanie miejsc parkingowych na terenach przyległych dróg wewnętrznych, oraz dopuszczających stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu skanalizowania;
- c) zaplanowania ciągów komunikacyjnych ulicą Jaworową, w taki sposób, aby ruch do planowanej strefy usług nie odbywał się istniejącymi ulicami Hebanową i Jarzębinową;
- d) apelu w zakresie odrzucenia planu.

Ad a – Przeznaczenie terenów 2U i 3KS/U jest zbieżne z ustaleniami dla terenów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej, gdzie dopuszczone są budynki usługowe bez żadnych ograniczeń. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej również jest tożsamy z ustaleniami zawartymi w obowiązującym planie. Z uwagi jednak na potrzebę stworzenia w tej części miejscowości zaplecza

usługowego - w szczególności w związku z organizacją nowego przystanku kolejowego zdecydowano się na dostosowanie wysokości oraz współczynników powierzchni i intensywności zabudowy do realiów rynkowych, w celu umożliwienia nowych inwestycji w tym rejonie. Należy tu jednak zwrócić uwagę, iż planowana zabudowa usługowa będzie znajdować się w oddaleniu od zabudowy jednorodzinnej i jej wysokość, nie będzie oddziaływać bezpośrednio na zabudowę jednorodzinną. Wysokość budynków została po pierwszym wyłożeniu obniżona do 12m, co nie jest znacznie wyższe od wysokości budynków jednorodzinnych. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie było zasadne.

Ad.b – Brak jest uzasadnienia dla wyeliminowania możliwości usytuowania miejsc parkingowych na drogach wewnętrznych, które będą obsługiwać tereny nowej zabudowy. Chodzi tutaj o drogi wewnętrzne, które będą się znajdować w obszarze przedmiotowego projektu planu. Nowe drogi wewnętrzne, które będą miały charakter niepubliczny i zostaną przez inwestora, usytuowane na potrzeby własnych inwestycji mogą zawierać w obszarze swojego zagospodarowania również miejsca parkingowe, co jest częstym i wygodnym dla mieszkańców rozwiązaniem. Nie dopuszczono miejsc parkingowych na drogach publicznych – ulicy Jaworowej i Granitowej. Dlatego też żądania mieszkańców sąsiednich ulic, znajdujących się poza obszarem opracowania nie mają uzasadnienia, bowiem nie chodzi tutaj o drogi wewnętrzne znajdujące się poza obszarem planu. Brak jest również uzasadnienia dla rezygnowania z możliwości usytuowania szczelnych zbiorników. Rozwiązanie takie jest czasowe, ponieważ zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach przyłączenie do sieci kanalizacyjnej w przypadku posiadania szczelnego zbiornika jest obowiązkowe. Przedmiotowe rozwiązanie nie wpływa w żaden sposób na innych mieszkańców i użytkowników sieci kanalizacyjnej i brak jest uzasadnienia do zrezygnowania z proponowanego zapisu, tym bardziej, iż jest on zgodny z przepisami odrębnymi w sprawie. Wnoszący uwagę nie przedstawili również żadnego uzasadnienia swojego stanowiska.

Ad. c – uwaga jest bezzasadna, w projekcie planu zaplanowano bowiem drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice - Jaworowa(2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ transportowy został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach – jest to zadaniem innym służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi było niemożliwe.

Ad. d – z uwagi na niecelowość uwzględnienia wyżej wymienionych uwag nie uwzględnia się również apelu o odrzucenie przedmiotowego projektu planu.

2. Nie uwzględnia się uwag (B) złożonych przez osoby fizyczne, nazwiska i adresy w dokumentacji planistycznej, o jednobrzmiącej treści w zakresie:

- 1) przedstawienia analiz odnośnie komunikacji drogowej i odprowadzania wód deszczowych na etapie przygotowania do mpzp:
 - a) dojazd do przedmiotowego terenu z ul. Chłopskiej odbywać się będzie przez ul. Hebanową, Jarzębinową, albo planowaną Oliwkową czy dz. 186/6 i 186/8. W.W ulice (np. ul. Oliwkowa czy dz. 186/6 i 186/8) nie mogą stanowić ruchliwych dróg dojazdowych do zintensyfikowanych terenów wielorodzinno-usługowych przy ul. Jaworowej,
 - b) Gmina musi wskazać docelowe rozwiązanie odprowadzenia wód deszczowych. Poprzednie inwestycje pokazują, że zwłaszcza inwestycje wielorodzinne mogą doprowadzić do zalewania sąsiednich działek,
 - c) uniemożliwienia czy utrudnienia realizacji inwestycji na planach istniejących, w szczególności na działkach 186/5 i 186/12-19, które wymagają wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej.

Brak jest przesłanek prawnych i merytorycznych do uwzględnienia uwag zawartych w części 2. Brak jest uzasadnienia do opracowywania analiz dot. układu drogowego oraz rozwiązań w zakresie odprowadzenia wód deszczowych przed opracowaniem mpzp. W planie miejscowym, zgodnie z art. 15.ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się między innymi „zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. Zasady takie zostały ustalone w projekcie planu. Poprzedzone były analizą możliwości technicznych w tym zakresie. Szczegółowe rozwiązania mogą być poczynione po uchwaleniu planu miejscowego, na etapie realizacji planu miejscowego.

Dojazd do terenu planu od strony ul. Chłopskiej będzie się dokonywał poprzez ulice publiczne, stanowiące podstawę układu komunikacyjnego rejonu – to jest ul. Oliwkową, która jest zaplanowana jako ulica publiczna klasy lokalnej, ulicę Granitową, również przewidzianą w klasie lokalnej i ulicę Jaworową. Wynika to z układu i hierarchizacji dróg publicznych. W projekcie planu zaplanowano drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice - Jaworowa(2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ transportowy został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej czy na dz. 186/6 i 186/8, znajdujących się poza obszarem planu takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach – jest to zadaniem innym służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie było możliwe.

W planie miejscowym, zgodnie z art. 15.ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się między innymi „zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. Zasady takie zostały ustalone w projekcie planu. Poprzedzone były analizą możliwości technicznych w tym zakresie. Szczegółowe rozwiązania mogą być poczynione po uchwaleniu planu miejscowego, na etapie realizacji planu miejscowego. Stosownie do art. 234 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268, z późn. zm.), właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może: 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich; 2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie (ust. 1). Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności. (ust. 3). Z powołanych przepisów jednoznacznie wynika, że przeznaczenie terenów w planie miejscowym pod zabudowę nie łączy się z jurydycznie dopuszczalną możliwością zmiany stanu wód, w tym w związku z odprowadzeniem wód opadowych. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie było zasadne ani możliwe.

Ustalenie przedmiotowego projektu planu nie wpływają na możliwość sytuowania zabudowy na innych terenach, po rozwiązaniu spraw technicznych uzbrojenia. Treść uwagi nie jest do końca zrozumiała na czym miałoby polegać jej uwzględnienie, w związku z czym niemożliwe jest uwzględnienie uwagi w tej części.

3. Nie uwzględnia się uwag (C), złożonych przez osoby fizyczne, o jednobrzmiącej treści, nazwiska i adresy w dokumentacji planistycznej, w zakresie:

- a) niezgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, zgodnie z uchwałą nr XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 22.02.2018r. z uwagi na fakt, iż w przedmiotowym obszarze planu powierzchnia zabudowy innej niż mieszkaniowa przekracza powierzchnię zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym nie odpowiada przeznaczeniu terenów, oznaczonych w Studium symbolem MM, dla których główną/dominującą funkcją powinna być zabudowa mieszkaniowa;
- b) niezgodności ze Studium, z uwagi na fakt, iż zgodnie z pkt. 2.2.3. lit. f Studium w każdym sporządzanym planie miejscowym przynajmniej 30% objętego nim terenu powinno być przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną w formie willi miejskich lub zabudowy budynkami wielorodzinnymi, w ramach oddzielnego opracowania, natomiast na gruncie wyłożonego projektu zabudowa wielorodzinną została oznaczona tym samym symbolem, co zabudowa jednorodzinna oraz zieleń parkowa, co stanowi niezgodność ze Studium gdyż zabudowa wielorodzinną winna mieć swoje odrębne oznaczenia w planie; Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną w każdym przygotowywanym planie winna obejmować przynajmniej 30% terenu tego planu miejscowego, tymczasem w wyłożonym projekcie zabudowa mieszkaniowa w sumie wynosi zaledwie 20% terenu objętego obszarem planu;
- c) niezgodności ze Studium z uwagi na fakt, iż w wyłożonym projekcie planu nie przewiduje się zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym, a jak wskazuje interpretacja przepisu 2.2.3. lit. f Studium, przeprowadzona przez wnoszących uwagę, należało przewidzieć taką zabudowę;

d) odrzucenia w całości projektu planu miejscowego według zaproponowanego kształtu i utrzymanie planu z roku 2016.

Ad a Nie wskazano w zapisach Studium, aby konieczna, w każdym planie miejscowym, była przewaga obszarowa terenów mieszkaniowych. Dominujący charakter zabudowy mieszkalnej dotyczy wyłącznie terenów oznaczonych w Studium symbolem MM. Brak jest w zapisach Studium odniesienia do obszaru każdego planu miejscowego. Gdyby intencją Rady Miejskiej był taki cel, wprowadzono by stosowne zapisy – tak jak to jest np. w lit. f, gdzie występuje odniesienie do pojedynczego opracowania, jako planu miejscowego.

W Studium wyznaczono szeroki zasięg terenów MM – gdzie bez wątpienia zabudowa mieszkalna stanowi dominujące przeznaczenie. Błędny jest jednak odniesienie zapisu Studium do innego aktu planistycznego, jakim jest plan miejscowy. Dominująca funkcja może być interpretowana wyłącznie w zakresie ustaleń Studium i terenów, oznaczonych symbolem MM. Tym bardziej, że interpretacja przeprowadzona przez wnoszących uwagę doprowadzałaby do paradoksalnych sytuacji niemożliwości objęcia opracowaniem planu miejscowego np. terenu szkoły podstawowej, lub wydzielenia niezbędnej ulicy publicznej, występujących w obrębie terenów oznaczonych na Studium symbolem MM.

Ad.b. Brak jest również niezgodności ze Studium w zakresie przeznaczenia terenu IM. Intencją Studium było, aby powierzchnia, na której dopuszczono zabudowę wielorodzinną nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu objętego mpzp, sporządzanego jako oddzielne opracowanie. Taka sytuacja została uwzględniona w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu. Powierzchnia cz. A wynosi ok. 5,4ha, pod zabudowę wielorodzinną dopuszczono 1,01 ha, co stanowi 18,7% powierzchni planu. Błędna i niezrozumiała jest argumentacja, która wskazuje, że powierzchnia zabudowy wielorodzinnej powinna stanowić co najmniej 30% powierzchni terenu objętego planem. Niezrozumiały i nieprawdziwy jest również argument, niezgodności ze Studium dopuszczenia na terenie IM zabudowy jednorodzinnej. Brak jest ograniczeń na terenach MM do sytuowania zabudowy jednorodzinnej, kluczowym było utrzymanie wskazanej maksymalnej powierzchni zabudowy wielorodzinnej – jeśli część terenu IM zostanie przeznaczona pod zabudowę jednorodziną czy zieleń nie spowoduje to braku zgodności ze Studium.

Ad.c. Niezrozumiała i nieprawdziwa jest interpretacja kier. 2.2.3. lit. f Studium, jakoby w każdym planie miejscowym należało przeznaczyć co najmniej 30% powierzchni terenów mieszkaniowych na zabudowę szeregową. Zapis Studium należy interpretować zupełnie odwrotnie – nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy mieszkaniowej można przeznaczyć pod zabudowę szeregową. W przedmiotowym projekcie planu nie przewiduje się w ogóle zabudowy szeregowej i jest to zgodne ze Studium.

Ad.d. Z uwagi na niecelowość uwzględnienia wyżej wymienionych uwag nie uwzględnia się również apelu o odrzucenie przedmiotowego projektu planu. Byłoby to niezgodne z intencją Rady Miejskiej wyrażonej w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, w związku z tym brak jest uzasadnienia do odrzucenia przedmiotowego projektu planu miejscowego.

IV . Rozstrzygnięcie uwag, jakie wpłynęły w wyłożeniu do publicznego wglądu, które odbywało się w dniach od 27.01.2020r. do 17.02.2020r., (pierwsze wyłożenie)

1. Nie uwzględnia się uwag (A) złożonych przez złożonych przez osoby fizyczne, nazwiska i adresy w dokumentacji planistycznej, w zakresie:

- a) zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 2U do 20% powierzchni działki budowlanej;
- b) pozostawienia jako przeznaczenia podstawowego terenu 2U wyłącznie: obiektów kultury, obiektów sportu i rekreacji, usług wychowania i kształcenia, zdrowia i opieki społecznej oraz zieleni parkowej.

Ad a- nie uwzględniono w związku z faktem, iż w obowiązującym planie miejscowym udział powierzchni biologicznie czynnej jest taki sam, jak w wyłożonym projekcie planu i wynosi 15% powierzchni działki budowlanej. Zmiana w tym zakresie może być przyczyną roszczeń odszkodowawczych właścicieli terenu. Dlatego uwzględnienie uwagi uznano za niecelowe.

Ad. b nie uwzględniono z uwagi na brak uzasadnienia. Stworzenie zespołu usługowego pozwoli mieszkańcom rejonu opracowania, jak i korzystającym z komunikacji kolejowej na zaspokojenie potrzeb w zakresie również handlu, gastronomii, usług drobnych oraz stworzenie miejsc pracy. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi w tej części nie było zasadne.

2. Nie uwzględnia się uwag (B), złożonych przez osoby fizyczne, nazwiska, adresy w dokumentacji planistycznej, o jednobrzmiącej treści, w zakresie:

- a) dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem 1M-U wyłącznie zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym (bez możliwości podziału budynków na więcej niż jeden lokal mieszkalny) i zgodnie z ogólnie obowiązującymi zasadami w tym zakresie;
- b) ustalenia dla obszaru 2U i 3KS/U przeznaczenia oraz warunków zabudowy takich, jakie zostały ustalone dla obszarów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej;
- c) wykreślenia z projektu planu zapisów dopuszczających usytuowanie miejsc parkingowych na terenach przyległych dróg wewnętrznych;
- d) zaplanowania ciągów komunikacyjnych ulicą Jaworową, w taki sposób, aby ruch do planowanej strefy usług nie odbywał się istniejącymi ulicami Hebanową i Jarzębinową;
- e) apelu w zakresie odrzucenia planu.

Ad a - dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w obszarze projektu planu jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Obszar, na którym dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w przedmiotowym projekcie planu jest niewielki i oddzielony od zabudowy jednorodzinnej dwunastometrową, planowaną ulicą Jaworową. Dopuszczalne są wyłącznie budynki w typie willi miejskich – czyli budynki wielorodzinne, wolno stojące, o nie więcej niż 1 klatce schodowej i maksymalnej liczbie mieszkań do 9. Wysokość budynków wielorodzinnych nie może przekraczać 12m, a więc w stosunku do budynków jednorodzinnych jest to jedynie 2÷3m większa wysokość niż przeciętnego budynku jednorodzinnego. Zaplanowane zagospodarowanie nie koliduje z istniejącą zabudową jednorodziną, w związku z czym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia przedmiotowej uwagi. Nie ma również „ogólnie obowiązujących zasad” w zakresie sytuowania zabudowy jednorodzinnej, na które powołują się składający uwagę. Plan miejscowy, który obowiązuje dla ulic Hebanowej i Jarzębinowej nie określa w ogóle wysokości zabudowy, więc mieszkańcy mogli wybudować budynki o gabarycie 2 kondygnacji, ale o wysokości dowolnej. Brak jest również możliwości prawnych ustalenia zakazu podziału domu jednorodzinnego na 2 lokale mieszkalne, bowiem zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019r. poz. 1186) w budynku mieszkalnym jednorodzinym dopuszcza się wydzielenie do dwóch lokali mieszkalnych i plan miejscowy, jako akt niższego rzędu nie może tej reguły zmienić.

Ad b – Przeznaczenie terenów 2U i 3KS/U jest zbieżne z ustaleniami dla terenów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej, gdzie dopuszczone są budynki usługowe bez żadnych ograniczeń. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej również jest tożsamy z ustaleniami zawartymi w obowiązującym planie. Z uwagi jednak na potrzebę stworzenia w tej części miejscowości zaplecza usługowego - w szczególności w związku z organizacją nowego przystanku kolejowego zdecydowano się na dostosowanie wysokości oraz współczynników powierzchni i intensywności zabudowy do realiów rynkowych, w celu umożliwienia nowych inwestycji w tym rejonie. Należy tu jednak zwrócić uwagę, iż planowana zabudowa usługowa będzie znajdować się w oddaleniu od zabudowy jednorodzinnej i jej wysokość, nie będzie oddziaływać bezpośrednio na zabudowę jednorodziną. W związku również z uwzględnieniem uwagi zawartej w par. 1 wysokość budynków zostanie obniżona do 12m, co nie jest znacznie wyższe od wysokości budynków jednorodzinnych. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie było zasadne.

Ad.c – Brak jest uzasadnienia dla wyeliminowania możliwości usytuowania miejsc parkingowych na drogach wewnętrznych, które będą obsługiwać tereny nowej zabudowy. Chodzi tutaj o drogi wewnętrzne, które będą się znajdować w obszarze przedmiotowego projektu planu. Nowe drogi wewnętrzne, które będą miały charakter niepubliczny i zostaną przez inwestora, usytuowane na potrzeby własnych inwestycji mogą zawierać w obszarze swojego zagospodarowania również miejsca parkingowe, co jest częstym i wygodnym dla mieszkańców rozwiązaniem. Nie dopuszczono miejsc parkingowych na drogach publicznych – ulicy Jaworowej i Granitowej. Dlatego też żądania mieszkańców sąsiednich ulic, znajdujących się poza obszarem opracowania nie mają uzasadnienia, bowiem nie chodzi tutaj o drogi wewnętrzne znajdujące się poza obszarem planu.

Ad. d – uwaga jest bezzasadna, w projekcie planu zaplanowano bowiem drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice - Jaworowa(2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ transportowy został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach – jest to zadaniem innym służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi było niemożliwe.

Ad. e – z uwagi na niecelowość uwzględnienia wyżej wymienionych uwag nie uwzględnia się również apelu o odrzucenie przedmiotowego projektu planu.

3. Nie uwzględnia się uwag (C) o jednobrzmiącej treści wraz z uzasadnieniem, złożonych przez osoby fizyczne, nazwiska i adresy w dokumentacji planistycznej, w zakresie:

- a) dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem 1M-U wyłącznie zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym (bez możliwości podziału budynków na więcej niż jeden lokal mieszkalny) i zgodnie z obowiązującymi zasadami w tym zakresie i zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej;
- b) ustalenia dla obszaru 2U i 3KS/U przeznaczenia oraz warunków zabudowy takich, jakie zostały ustalone dla obszarów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej;
- c) ograniczenia wysokości budynków na terenie 1M-U do 9,0m dla budynków o dachach stromych i 7,0m dla dachów płaskich;
- d) ograniczenia wysokości zabudowy na terenie 2U do 9,0m dla budynków o dachach stromych i 7,0m dla dachów płaskich;
- e) wykreślenia z projektu planu zapisów dopuszczających usytuowanie miejsc parkingowych na terenach przyległych dróg wewnętrznych;
- f) zaplanowania ciągów komunikacyjnych ulicą Jaworową, w taki sposób, aby ruch do planowanej strefy usług nie odbywał się istniejącymi ulicami Hebanową i Jarzębinową;
- g) apelu w zakresie odrzucenia planu oraz pozostałych uwag i zarzutów przedstawionych w uzasadnieniu.

Ad a - dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w obszarze projektu planu jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Obszar, na którym dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w przedmiotowym projekcie planu jest niewielki i oddzielony od zabudowy jednorodzinnej dwunastometrową, planowaną ulicą Jaworową. Dopuszczalne są wyłącznie budynki w typie willi miejskich – czyli budynki wielorodzinne, wolno stojące, o nie więcej niż 1 klatce schodowej i maksymalnej liczbie mieszkań do 9. Wysokość budynków wielorodzinnych nie może przekraczać 12m, a więc w stosunku do budynków jednorodzinnych jest to jedynie 2÷3m większa wysokość niż przeciętnego budynku jednorodzinny. Zaplanowane zagospodarowanie nie koliduje z istniejącą zabudową jednorodziną, w związku z czym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia przedmiotowej uwagi. Brak jest „ogólnie obowiązujących zasad” w zakresie sytuowania zabudowy jednorodzinnej, do której odnoszą się wnoszący uwagi. Plan miejscowy, który obowiązuje dla ulic Hebanowej i Jarzębinowej nie określa w ogóle wysokości zabudowy, więc mieszkańcy mogli wybudować budynki o gabarycie 2 kondygnacji, ale o wysokości dowolnej. Brak jest również możliwości prawnych ustalenia zakazu podziału domu jednorodzinny na 2 lokale mieszkalne, bowiem zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019r. poz. 1186) w budynku mieszkalnym jednorodzinny dopuszcza się wydzielenie do dwóch lokali mieszkalnych i plan miejscowy, jako akt niższego rzędu nie może tej reguły zmienić. Niezasadnym byłoby podtrzymywanie ustaleń zmienianego planu, bowiem intencją projektu planu była zmiana stanu istniejącego. Z uwagi na korektę w zakresie przeznaczenia musiała również nastąpić korekta w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.

Ad b – Przeznaczenie terenów 2U i 3KS/U jest zbieżne z ustaleniami dla terenów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej gdzie dopuszczone są budynki usługowe bez żadnych ograniczeń. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej również jest tożsamy z ustaleniami zawartymi w obowiązującym planie. Z uwagi jednak na potrzebę stworzenia w tej części miejscowości zaplecza usługowego - w szczególności w związku z organizacją nowego przystanku kolejowego zdecydowano się na dostosowanie wysokości oraz współczynników powierzchni i intensywności zabudowy do realiów rynkowych, w celu umożliwienia nowych inwestycji w tym rejonie. Należy tu jednak zwrócić uwagę, iż planowana zabudowa usługowa będzie znajdować się w oddaleniu od zabudowy jednorodzinnej i jej wysokość, nie będzie oddziaływać bezpośrednio na zabudowę jednorodzinną. W związku również z uwzględnieniem uwagi zawartej w par. 1 wysokość budynków zostanie obniżona do 12m, co nie jest znacznie wyższe od wysokości budynków jednorodzinnych. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie było zasadne.

Ad. c – na terenie 1M-U dopuszczalne są wyłącznie dachy strome dlatego bezzasadnym jest ustalanie wysokości budynków przekrytych dachem płaskim. Z uwagi na fakt iż dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zawierająca nie więcej niż 3 kondygnacje, maksymalna wysokość budynków, w związku z uwzględnieniem uwagi z par. 1 wynosić będzie 12m i niecelowym byłoby jej obniżenie do 9m. Budynki 12m będą się znajdować w oddaleniu od istniejącej zabudowy jednorodzinnej (jak to opisano w pkt 2a) i różnica wysokości w postaci 3m nie będzie znacznie odbiegała od wysokości zabudowy jednorodzinnej. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi uznano za niecelowe.

Ad. d – na terenie 2U, w związku z uwzględnieniem uwagi z par. 1 wysokość budynków wynosić będzie 12m. Dla obiektów usługowych, które wymagają wyższej wysokości pomieszczeń jest to wysokość uzasadniona względami technicznymi. Budynki 12m będą się znajdować w oddaleniu od istniejącej zabudowy jednorodzinnej (jak to opisano w pkt 2a) i różnica wysokości w postaci ok. 3m nie będzie znacznie odbiegała od wysokości zabudowy jednorodzinnej. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi uznano za niecelowe.

Ad.e – Brak jest uzasadnienia dla wyeliminowania możliwości usytuowania miejsc parkingowych na drogach wewnętrznych, które będą obsługiwać tereny nowej zabudowy. Chodzi tutaj o drogi wewnętrzne, które będą się znajdować się w obszarze przedmiotowego projektu planu. Nowe drogi wewnętrzne, które będą miały charakter niepubliczny i zostaną przez inwestora, usytuowane na potrzeby nowych inwestycji mogą zawierać w obszarze swojego zagospodarowania również miejsca parkingowe, co jest częstym i wygodnym dla mieszkańców rozwiązaniem. Nie dopuszczono miejsc parkingowych na drogach publicznych – ulicy Jaworowej i Granitowej. Dlatego też żądania mieszkańców sąsiednich ulic, znajdujących się poza obszarem opracowania nie mają uzasadnienia, bowiem nie chodzi tutaj o drogi wewnętrzne znajdujące się poza obszarem planu.

Ad. f – uwaga jest bezzasadna, w projekcie planu zaplanowano bowiem drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice – Jaworowa (2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ komunikacyjny został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach – jest to zadaniem innych służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi było niemożliwe.

Ad. g – w związku z brakiem zasadności uwzględnienia większości uwag niecelowym byłoby uwzględnienie apelu o odrzucenie przedmiotowego projektu planu i pozostałych kwestii podnoszonych w uzasadnieniu uwag. Projekt planu przewiduje bowiem dojazdy do budynków, w tym również do Wrocławia, w bezpośredniej bliskości znajduje się przystanek kolejowy, obszar nie musi być identycznie zabudowany, jak sąsiednie ulice, bowiem ma swoją specyfikę, w tym rejonie planowane jest również zaplecze usługowe, brak bowiem jest usług w rejonie opracowania, a stacja kolejowa wymusza również inne podejście do obszaru opracowania. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na zaopatrzenie okolicznych mieszkańców w wodę bowiem sprawy techniczne będą rozwiązane z poszanowaniem obecnych odbiorców wody, podobnie jak sytuacja zaopatrzenia w inne media.

4. Nie uwzględnia się uwag (D), o jednobrzmiącej treści, złożonych przez osoby fizyczne, nazwiska i adresy w dokumentacji planistycznej, w zakresie:

- a) dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem 1M-U wyłącznie zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym (bez możliwości podziału budynków na więcej niż jeden lokal mieszkalny) i zgodnie z obowiązującymi zasadami w tym zakresie;
- b) ustalenia dla obszaru 2U i 3KS/U przeznaczenia oraz warunków zabudowy takich, jakie zostały ustalone dla obszarów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej;
- c) wykreślenia z projektu planu zapisów dopuszczających usytuowanie miejsc parkingowych na terenach przyległych dróg wewnętrznych;
- d) zaplanowania ciągów komunikacyjnych ulicą Jaworową, w taki sposób, aby ruch do planowanej strefy usług nie odbywał się istniejącymi ulicami Hebanową i Jarzębinową;
- e) zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej na tym obszarze;
- f) apelu w zakresie odrzucenia planu.

Ad a - dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w obszarze projektu planu jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Obszar, na którym dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w przedmiotowym projekcie planu jest niewielki i oddzielony od zabudowy jednorodzinnej 12m, planowaną ulicą Jaworową. Dopuszczalne są wyłącznie budynki w typie willi miejskich – czyli budynki wielorodzinne, wolno stojące, o nie więcej niż 1 klatce schodowej i maksymalnej liczbie mieszkań do 9. Wysokość budynków wielorodzinnych nie może przekraczać 12m, a więc w stosunku do budynków jednorodzinnych jest to jedynie 2÷3m większa wysokość niż przeciętnego budynku jednorodzinny. Zaplanowane zagospodarowanie nie koliduje z istniejącą zabudową jednorodziną, w związku z czym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia przedmiotowej uwagi. Nie ma „ogólnie obowiązujących zasad” w zakresie sytuowania zabudowy jednorodzinnej, na które powołują się składający uwagę. Plan miejscowy, który obowiązuje dla ulic Hebanowej i Jarzębinowej nie określa w ogóle wysokości zabudowy, więc mieszkańcy mogli wybudować budynki o gabarycie 2 kondygnacji, ale o wysokości dowolnej. Brak jest również możliwości prawnych ustalenia zakazu podziału domu jednorodzinny na 2 lokale mieszkalne, bowiem zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019r. poz. 1186) w budynku mieszkalnym jednorodzinny dopuszcza się wydzielenie do dwóch lokali mieszkalnych i plan miejscowy, jako akt niższego rzędu nie może tej reguły zmienić.

Ad b – Przeznaczenie terenów 2U i 3KS/U jest zbieżne z ustaleniami dla terenów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej, gdzie dopuszczone są budynki usługowe bez żadnych ograniczeń. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej również jest tożsamy z ustaleniami zawartymi w obowiązującym planie. Z uwagi jednak na potrzebę stworzenia w tej części miejscowości zaplecza usługowego - w szczególności w związku z organizacją nowego przystanku kolejowego zdecydowano się na dostosowanie wysokości oraz współczynników powierzchni i intensywności zabudowy do realiów rynkowych, w celu umożliwienia nowych inwestycji w tym rejonie. Należy tu jednak zwrócić uwagę, iż planowana zabudowa usługowa będzie znajdować się w oddaleniu od zabudowy jednorodzinnej i jej wysokość, nie będzie oddziaływać bezpośrednio na zabudowę jednorodziną. W związku również z uwzględnieniem uwagi zawartej w par. 1 wysokość budynków zostanie obniżona do 12m, co nie jest znacznie wyższe od wysokości budynków jednorodzinnych. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie było zasadne.

Ad.c – Brak jest uzasadnienia dla wyeliminowania możliwości usytuowania miejsc parkingowych na drogach wewnętrznych, które będą obsługiwać tereny nowej zabudowy. Chodzi tutaj o drogi wewnętrzne, które będą się znajdować w obszarze przedmiotowego projektu planu. Nowe drogi wewnętrzne, które będą miały charakter niepubliczny i zostaną przez inwestora, usytuowane na potrzeby nowych inwestycji, mogą zawierać w obszarze swojego zagospodarowania również miejsca parkingowe, co jest częstym i wygodnym dla mieszkańców rozwiązaniem. Nie dopuszczono miejsc parkingowych na drogach publicznych – ulicy Jaworowej i Granitowej. Dlatego też żądania mieszkańców sąsiednich ulic, znajdujących się poza obszarem opracowania nie mają uzasadnienia, bowiem nie chodzi tutaj o drogi wewnętrzne znajdujące się poza obszarem planu.

Ad. d – uwaga jest bezzasadna, w projekcie planu zaplanowano bowiem drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice - Jaworowa(2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ komunikacyjny został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach – jest to zadaniem innym służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi było niemożliwe.

Ad. e – w obszarze planu występuje już znaczny obszar zieleni, o powierzchni łącznie ok. 1,38 ha w związku z powyższym brak jest uzasadnienia dla zwiększania powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto, w obowiązującym planie miejscowym dla części terenów (1KSU, 2KSU) również przyjęto wskaźnik 15%, a zmiana tego parametru może być obniżeniem wartości nieruchomości i podstawą do odszkodowania dla inwestora.

Ad. f – w związku z brakiem uzasadnienia do przyjęcia powyższych uwag nie celowym jest również przyjęcie apelu w zakresie odrzucenia projektu planu.

5. Nie uwzględnia się uwag (E), złożonych przez osoby fizyczne, ojednostrznie treści, nazwiska i adresy w dokumentacji planistycznej, w zakresie:

- a) dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem 1M-U wyłącznie zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym (bez możliwości podziału budynków na więcej niż jeden lokal mieszkalny) i zgodnie z obowiązującymi zasadami w tym zakresie;
- b) ustalenia dla obszaru 2U i 3KS/U przeznaczenia oraz warunków zabudowy takich, jakie zostały ustalone dla obszarów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej;
- c) wykreślenia z projektu planu zapisów dopuszczających usytuowanie miejsc parkingowych na terenach przyległych dróg wewnętrznych;
- d) zaplanowania ciągów komunikacyjnych ulicą Jaworową, w taki sposób, aby ruch do planowanej strefy usług nie odbywał się istniejącymi ulicami Hebanową i Jarzębinową;
- e) przejścia przez Gminę Kąty Wrocławskie terenów oznaczonych w planie 5ZP/1 i 5ZP/2 celem przeprowadzenia takiej rewitalizacji terenów parkowych, która będzie służyć mieszkańcom, jak również tworzyć będzie bufor akustyczny w odniesieniu do uciążliwego oddziaływania linii kolejowej;
- f) apelu w zakresie odrzucenia planu oraz pozostałych uwag i zarzutów przedstawionych w uzasadnieniu.

Ad a - dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w obszarze projektu planu jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Obszar, na którym dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w przedmiotowym projekcie planu jest niewielki i oddzielony od zabudowy jednorodzinnej dwunastometrową, planowaną ulicą Jaworową. Dopuszczalne są wyłącznie budynki w typie willi miejskich – czyli budynki wielorodzinne, wolno stojące, o nie więcej niż 1 klatce schodowej i maksymalnej liczbie mieszkań do 9. Wysokość budynków wielorodzinnych nie może przekraczać 12m, a więc w stosunku do budynków jednorodzinnych jest to jedynie 2÷3m większa wysokość niż przeciętnego budynku jednorodzinnego. Zaplanowane zagospodarowanie nie koliduje z istniejącą zabudową jednorodziną, w związku z czym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia przedmiotowej uwagi. Nie ma „ogólnie obowiązujących zasad” w zakresie sytuowania zabudowy jednorodzinnej, na które powołują się składający uwagę. Plan miejscowy, który obowiązuje dla ulic Hebanowej i Jarzębinowej nie określa w ogóle wysokości zabudowy, więc mieszkańcy mogli wybudować budynki o gabarycie 2 kondygnacji, ale o wysokości dowolnej. Brak jest również możliwości prawnych ustalenia zakazu podziału domu jednorodzinnego na 2 lokale mieszkalne, bowiem zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019r. poz. 1186) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie do dwóch lokali mieszkalnych i plan miejscowy, jako akt niższego rzędu nie może tej reguły zmienić.

Ad b – Przeznaczenie terenów 2U i 3KS/U jest zbieżne z ustaleniami dla terenów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów

w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej, gdzie dopuszczone są budynki usługowe bez żadnych ograniczeń. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej również jest tożsamy z ustaleniami zawartymi w obowiązującym planie. Z uwagi jednak na potrzebę stworzenia w tej części miejscowości zaplecza usługowego - w szczególności w związku z organizacją nowego przystanku kolejowego zdecydowano się na dostosowanie wysokości oraz współczynników powierzchni i intensywności zabudowy do realiów rynkowych, w celu umożliwienia nowych inwestycji w tym rejonie. Należy tu jednak zwrócić uwagę, iż planowana zabudowa usługowa będzie znajdować się w oddaleniu od zabudowy jednorodzinnej i jej wysokość, nie będzie oddziaływać bezpośrednio na zabudowę jednorodzinną. W związku również z uwzględnieniem uwagi zawartej w par. 1 wysokość budynków zostanie obniżona do 12m, co nie jest znacznie wyższe od wysokości budynków jednorodzinnych. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie było zasadne.

Ad.c – Brak jest uzasadnienia dla wyeliminowania możliwości usytuowania miejsc parkingowych na drogach wewnętrznych, które będą obsługiwać tereny nowej zabudowy. Chodzi tutaj o drogi wewnętrzne, które będą się znajdować się w obszarze przedmiotowego projektu planu. Nowe drogi wewnętrzne, które będą miały charakter niepubliczny i zostaną przez inwestora, usytuowane na potrzeby nowych inwestycji mogą zawierać w obszarze swojego zagospodarowania również miejsca parkingowe, co jest częstym i wygodnym dla mieszkańców rozwiązaniem. Nie dopuszczono miejsc parkingowych na drogach publicznych – ulicy Jaworowej i Granitowej. Dlatego też żądania mieszkańców sąsiednich ulic, znajdujących się poza obszarem opracowania nie mają uzasadnienia, bowiem nie chodzi tutaj o drogi wewnętrzne znajdujące się poza obszarem planu.

Ad. d – uwaga jest bezzasadna, w projekcie planu zaplanowano bowiem drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice - Jaworowa(2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ transportowy został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach – jest to zadaniem innym służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi było niemożliwe.

Ad. e – w obszarze planu występuje już znaczny obszar zieleni, o powierzchni łącznie ok. 1,38 ha, przy czym teren oznaczony symbolem 5ZP/1 przeznaczony jest do realizacji inwestycji celu publicznego (par. 8 uchwały), co oznacza, że zostanie przejęty przez Gminę Katy Wrocławskie – w związku z powyższym postulat przejęcia terenu 5ZP/1 jest bezzasadnym, bowiem takie ustalenie już w projekcie planu się znajduje. W odniesieniu natomiast do terenu ZP/2, ustalenia planu przewidują zielenią parkową wraz urządzeniami służącymi rekreacji oraz place zabaw, które mogą być usytuowane również na terenach prywatnych, służąc jednocześnie towarzyszącej zabudowie usługowej oraz okolicznym mieszkańcom. Przejęcie tego terenu byłoby dla Gminy zbyt kosztowne, więc uwagi nie uwzględnia się w tym zakresie. Przewiduje się pozostawienie terenu zielonego, który z natury swojej będzie spełniał funkcje tłumiące hałas. Zasięg terenów ZP jest identyczny z obecnie obowiązującym planem i nie wprowadzono istotnych modyfikacji, zmieniających jego charakter. Zielenią jest w projekcie planu utrzymana.

Ad. f – projekt planu dotyczy zdefiniowanego obszaru, a jego prognoza ocenia przewidywane elementy zagospodarowania. Brak szerszego opracowania nie stanowi o ułomności przedstawionej prognozy oddziaływania na środowisko, co do której ustawowe organy opiniujące nie miały zastrzeżeń. Projekt planu przewiduje dojazdy do budynków ulicami Jaworowa i Granitową przewiduje również możliwość transportu do Wrocławia, w bezpośredniej bliskości znajduje się przystanek kolejowy. Obszar nie musi być identycznie zabudowany, jak sąsiednie ulice, bowiem ma swoją specyfikę. W tym rejonie planowane jest zaplecze usługowe. Brak bowiem jest usług w rejonie opracowania. Lokalizacja usług (drobny handel – sklep spożywczy, placówka bankowa) w rejonie przystanku kolejowego, tych podstawowych jak i z zakresu opieki nad dziećmi, czy opieki zdrowotnej, zapewni pełniejszą ofertę dla mieszkańców Smolca. Można wskazać, że obecnie droga na przystanek to droga przez pola. W okresie zimowym powrót z pracy czy szkoły z Wrocławia „ciemna okolica” nie jest przyjemne i bezpieczne. Aspekt ekonomiczny też jest istotny. Bowiem ulica Granitowa do przystanku, wykonana dużym nakładem finansowym, powinna być choć jednostronnie obudowana co pozwoli na jej pełniejsze wykorzystanie.

6. Nie uwzględnia się uwagi (F), złożonych przez osoby fizyczne, nazwiska i adresy w aktach sprawy w zakresie:

- a) obniżenia w całym obszarze planu wysokości możliwej zabudowy do maksimum 9,0m;
- b) jednoznacznego wskazania jaka miałyby być obsługa komunikacyjna inwestycji w planie, istnieje bowiem realne zagrożenie, że główny ruch będzie się odbywał ulicą Hebanową lub Jarzębinową;
- c) doprecyzowanie kwestii zrzutu wody deszczowej;
- d) doprecyzowania kwestii przyłącza wody pitnej;
- e) wnosimy o doprecyzowanie możliwej ilości oraz możliwej gęstości lokali mieszkalnych, które mogą być realizowane;
- f) dla terenu 2U – wnosimy o pozostawienie wysokości zabudowy do 9m oraz powierzchni zabudowy działki – 30%, brak dojazdu;
- g) wnosimy o pozostawienie zapisów dotychczas obowiązującego planu miejscowego w zakresie miejsc parkingowych przy przystanku PKP;
- h) braku zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XXXIX/513/18 z dnia 22 lutego 2018.);
- i) apelu w zakresie utrzymania obecnego planu i innych zarzutów formułowanych w uzasadnieniu.

Ad.a W związku z uwzględnieniem części uwagi maksymalna wysokość budynków w obszarze planu wynosić będzie 12m i niecelowym byłoby jej obniżenie do 9m. Obszar, na którym dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w przedmiotowym projekcie planu jest niewielki i oddzielony od zabudowy jednorodzinnej dwunastometrową, planowaną ulicą Jaworową. Dopuszczalne są wyłącznie budynki w typie willi miejskich – czyli budynki wielorodzinne, wolno stojące, o nie więcej niż 1 klatce schodowej i maksymalnej liczbie mieszkań do 9. Wysokość budynków wielorodzinnych nie może przekraczać 12m, a więc w stosunku do budynków jednorodzinnych jest to jedynie 2÷3m większa wysokość niż przeciętnego budynku jednorodzinnego. Budynki 12m będą się znajdować w oddaleniu od istniejącej zabudowy jednorodzinnej a różnica wysokości nie będzie znacznie odbiegała od wysokości zabudowy jednorodzinnej. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi uznano za niecelowe. Nieprawdziwym było stwierdzenie, iż budynki wielorodzinne mają mieć 15m wysokości. Argument dotyczący ogrzewania istniejących domów kominkami w dobie zanieczyszczenia smogiem jest zupełnie nietrafiony, obecni mieszkańcy nie mogą zanieczyszczać powietrza atmosferycznego ponad dopuszczalne normy.

Ad.b W przedmiotowym projekcie planu wskazano, iż dojazd do terenów ustala się z przyległych dróg. Z uwagi na fakt, iż tereny przeznaczone pod zabudowę przylegają do ulicy Jaworowej (2KDD) oraz ul. Granitowej (1KDL), dojazd do terenów inwestycyjnych będzie się dokonywał drogami publicznymi. W planie miejscowym nie ma możliwości prawnych ustalenia zasad organizacji ruchu drogowego, ze wskazaniem możliwości lub braku możliwości poruszania się daną ulicą. Takie ustalenia czynione są w odrębnych procedurach administracyjnych. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie jest możliwe i nie jest zasadne, bowiem wskazano dojazd do terenów inwestycyjnych.

Ad. c,d Na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak jest celowości wskazania konkretnych rozwiązań technicznych w zakresie projektu infrastruktury technicznej (doprowadzenia wody, kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej). Konkretnie rozwiązania będą przewidziane na etapie realizacji ustaleń planu, na podstawie odrębnych projektów technicznych, które muszą szanować interes i uprawnienia mieszkańców ulicy Hebanowej i Jarzębinowej. W związku z powyższym nie uznano za zasadne uwzględnienie przedmiotowej uwagi.

Ad. e Uwaga została sformułowana w sposób uniemożliwiający jej zrozumienie, prawdopodobnie w sprawie podziału „mieszkań na mniejsze”, chodzi wnoszącym o ustalenie zakazu sytuowania dwóch lokali mieszkalnych w domu jednorodzinny. Jednakże brak jest możliwości prawnych ustalenia zakazu podziału domu jednorodzinny na 2 lokale mieszkalne w planie miejscowym, bowiem zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019r. poz. 1186) w budynku mieszkalnym jednorodzinny dopuszcza się wydzielenie do dwóch lokali mieszkalnych i plan miejscowy, jako akt niższego rzędu nie może tej reguły zmienić. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi podstawę prawną opracowania planu miejscowego, w planie ustala się (art. 15) w szczególności zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, linie zabudowy i gabaryty obiektów. Wymagane przez ustawę ustalenia planu zostały poczynione w przedmiotowym projekcie planu. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

nie przewiduje limitowania ilości i gęstości lokali mieszkalnych, w zabudowie jednorodzinnej dlatego też z uwagi na ustalenie już wskazanych w ustawie wskaźników zabudowy i zagospodarowania brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia limitu ilości lokali mieszkalnych. Ustalenie dotyczące limitu mieszkań w budynku wielorodzinnym zostało już w planie poczynione, Dlatego uznaje się uwzględnienie uwagi w tej części za niezasadne.

Ad f Przeznaczenie terenu 2U jest zbieżne z ustaleniami dla terenu 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej również jest tożsamy z ustaleniami zawartymi w obowiązującym planie. Z uwagi jednak na potrzebę stworzenia w tej części miejscowości zaplecza usługowego - w szczególności w związku z organizacją nowego przystanku kolejowego zdecydowano się na dostosowanie wysokości oraz współczynników powierzchni i intensywności zabudowy do realiów rynkowych, w celu umożliwienia nowych inwestycji w tym rejonie. Należy tu jednak zwrócić uwagę, iż planowana zabudowa usługowa będzie znajdować się w oddaleniu od zabudowy jednorodzinnej i jej wysokość, nie będzie oddziaływać bezpośrednio na zabudowę jednorodzinną. W związku również z uwzględnieniem uwagi zawartej w par. 1 wysokość budynków zostanie obniżona do 12m, co nie jest znacznie wyższe od wysokości budynków jednorodzinnych. Dla obiektów usługowych, które wymagają wyższej wysokości pomieszczeń jest to wysokość uzasadniona względami technicznymi, dlatego też budynki usługowe nie mogą mieć takiej samej wysokości jak budynki mieszkalne. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi uznano za niecelowe i uwzględnienie uwagi nie było zasadne.

Ad. g W zakresie zapisów dotyczących terenów parkowania w rejonie nowego przystanku kolejowego sytuacja w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu jest lepsza, niż w obecnie obowiązującym planie z 2016r. W planie z 2016r. na całym terenie oznaczonym symbolem 1KS i 2KS możliwe było sytuowanie obiektów usługowych bez żadnych ograniczeń i bez gwarancji, iż parking przy przystanku powstanie. W obecnym projekcie planu wyznaczono przestrzeń pod usytuowanie wyłącznie parkingu, jest to działka, która została pozyskana przez Gminę Kąty Wrocławskie, na pozostałym terenie, możliwe jest sytuowanie parkingów, tak jak na podstawie planu z 2016r. w związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie byłoby celowe.

Ad h obszar planu, znajduje się w obrębie terenów oznaczonych w Studium symbolem MM. Tereny MM w ustaleniach szczegółowych, zostały określone jako tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej, jednakże określenie to dotyczy obszarów wskazanych w Studium, a nie w każdym indywidualnym planie miejscowym. W przypadku przedstawionej interpretacji ustaleń Studium niemożliwym byłoby zrobienie planu miejscowego np. pod niezbędną szkołę – gdyż plan byłby teoretycznie sprzeczny z zapisami Studium. Interpretacja wywiedziona w uwadze jest całkowicie błędna. W żadnym z kierunków cytowanego Studium nie zostało ustalone, iż powierzchnia całkowita budynków mieszkalnych, w każdym sporządzanym osobno planie miejscowym musi stanowić co najmniej 50% powierzchni całkowitej wszelkiej możliwej zabudowy, jak wywodzi to zgłaszający uwagę. W Studium, zgodnie z ustaleniami dla terenów oznaczonych symbolami MM przewiduje się między innymi tworzenie osiedlowych centrów handlowo-usługowych, i taka okoliczność ma właśnie miejsce w przedmiotowym planie miejscowym (str. 81 kier. 2.2.3, lit. l). Możliwe jest też objęcie planem miejscowym takiego obszaru, w którym będzie tylko zielen, tylko droga, czy usługa osiedlowa. Uwaga jest bezzasadna, wywody i interpretacja Studium w aspekcie opracowania przedmiotowego planu miejscowego są całkowicie mylne, a projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium, o czym świadczą ustalenia dla terenów MM dopuszczające różne formy przeznaczeń wzbogacających zabudowę mieszkaniową, bez których osiedla nie mogą funkcjonować.

Ad. i - brak uzasadnienia dla uwzględnienia wyżej wymienionych uwag powoduje również brak uzasadnienia dla odrzucenia przedmiotowego projektu i utrzymania obecnie obowiązującego planu. W obecnie obowiązującym planie przewiduje się zabudowę zagrodową – a więc wobec wprowadzonych ograniczeń dotyczących obrotu ziemią rolną, obowiązujący plan, praktycznie ma bardzo niewielkie szanse realizacji. Utrzymywanie natomiast w środku osiedla terenów rolnych, zanieczyszczanych przez okolicznych mieszkańców nie ma racji bytu.

7. Nie uwzględnia się uwagi (G), złożonej przez osoby fizyczne w zakresie:

- a) wyeliminowania możliwości usytuowania budynków wielorodzinnych i rzekomego naruszenia ładu przestrzennego;
- b) uniemożliwienia realizacji inwestycji na planach istniejących, w szczególności na działkach 186/5 i 186/12-19, które wymagają wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej;

- c) ustalenia wskaźnika miejsc parkingowych w wysokości 1 miejsce parkingowe na 25m² powierzchni użytkowej bez względu na rodzaj przeznaczenia oraz w zakresie niedopuszczenia miejsc parkingowych na drogach wewnętrznych;
- d) w zakresie zapewnienia nieodpłatnego parkowania na parkingu na terenie 4KS oraz rozważenia przeznaczenia części terenu 4KS-U na potrzeby miejsc parkingowych dla stacji kolejowej.

Ad a dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w obszarze projektu planu jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Obszar, na którym dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w przedmiotowym projekcie planu jest niewielki i oddzielony od zabudowy jednorodzinnej dwunastometrową, planowaną ulicą Jaworową. Dopuszczalne są wyłącznie budynki w typie willi miejskich – czyli budynki wielorodzinne, wolno stojące, o nie więcej niż 1 klatce schodowej i maksymalnej liczbie mieszkań do 9. Wysokość budynków wielorodzinnych nie może przekraczać 12m, a więc w stosunku do budynków jednorodzinnych jest to jedynie 2÷3m większa wysokość niż przeciętnego budynku jednorodzinne. Zaplanowane zagospodarowanie nie koliduje z istniejącą zabudową jednorodziną, w związku z czym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia przedmiotowej uwagi. Obszar opracowania planu ma swoją własną specyfikę, jest wyodrębniony istotnymi drogami publicznymi i ma odmienny charakter od otaczającej go zabudowy jednorodzinnej. Stanowi również bufor pomiędzy zabudową jednorodziną a szlakiem kolejowym i obudowę osiedlowego centrum usługowego. Dla zabudowy jednorodzinnej centrum usługowe jest trudnym sąsiedztwem, dla zabudowy wielorodzinnej natomiast, jest to sąsiedztwo naturalne. Dlatego też w większości jednostek osiedleńczych skupiska usług sąsiadują nie ze spokojną zabudową jednorodziną, ale z zabudową wielorodziną, gdzie takie usługi są lepiej komponowane i tolerowane. Budynki wielorodzinne, są dostosowane gabarytami do zabudowy otaczającej. Pojęcie ład przestrzennego nie jest tożsame z brakiem możliwości różnicowania zabudowy. Dlatego też uwagę uważa się za bezzasadną.

Ad b Ustalenie przedmiotowego projektu planu nie wpływają na możliwość sytuowania zabudowy na innych terenach, po rozwiązaniu spraw technicznych uzbrojenia. Treść uwagi nie jest do końca zrozumiała na czym miałyby polegać jej uwzględnienie, w związku z czym niemożliwe jest uwzględnienie uwagi w tej części.

Ad c Ustalenie jednakowego wskaźnika miejsc parkingowych w wysokości 1 miejsce parkingowe na 25m² powierzchni użytkowej bez względu na rodzaj przeznaczenia nie ma uzasadnienia. Bowiem każde przeznaczenie ma swoją charakterystykę i w związku z czym jednolity wskaźnik miejsc parkingowych na 25m² powierzchni użytkowej będzie nieadekwatny do wymagań funkcji, dlatego uznaje się uwzględnienie uwagi w tym zakresie za bezzasadne. Brak jest również uzasadnienia dla wyeliminowania możliwości usytuowania miejsc parkingowych na drogach wewnętrznych, które będą obsługiwać tereny nowej zabudowy. Chodzi tutaj o drogi wewnętrzne, które będą się znajdować w obszarze przedmiotowego projektu planu. Nowe drogi wewnętrzne mogą zawierać w obszarze swojego zagospodarowania również miejsca parkingowe, co jest częstym i wygodnym dla mieszkańców rozwiązaniem. Nie dopuszczono miejsc parkingowych na drogach publicznych – ulicy Jaworowej i Granitowej. Dlatego też żądania właścicieli sąsiednich działek, znajdujących się poza obszarem opracowania nie mają uzasadnienia, bowiem nie chodzi tutaj o drogi wewnętrzne znajdujące się poza obszarem planu.

Ad d Ustalenie odpłatności lub braku odpłatności za parking przy przystanku kolejowym nie może dokonywać się w ustaleniach planu miejscowego, bowiem wykracza to poza zakres ustaleń planu określony przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie 3KS-U jest możliwym zlokalizowanie parkingu na potrzeby stacji kolejowej. W związku z powyższym uznanie tej części uwagi nie było zasadne.

8. Nie uwzględnia się uwagi (H), złożonej przez osobę fizyczną w zakresie:

- a) braku zasadności opracowania projektu dla części, dla których nie jest wymagana zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i fragmenty obszaru, na który zgoda taka została udzielona;
- b) braku uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych i braku spełniania wymogów nałożonych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez dopuszczenie wyższej i bardziej intensywnej zabudowy;
- c) zbyt niskiego współczynnika udziału terenu biologicznie czynnego;
- d) nadmiernej zabudowy naszej gminy;

e) wniosku o odrzucenie uchwały.

Ad.a Błędna jest interpretacja dotycząca zasadności uchwalenia części A projektu planu. Dlatego Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi udzielił w części zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze, aby można było tę zgodę wykorzystać. Inaczej wydanie zgody rolnej na część terenów byłoby działaniem bezcelowym, dlatego nie można zgodzić się z argumentami wnoszącego uwagę. Dodatkowym argumentem była zmieniona sytuacja gruntów w obszarze opracowania. Podjęte zostały bowiem prace dotyczące inwestycji usługowej, na terenie oznaczonym symbolem 2U (na podstawie obowiązującego planu), czyli realna „konsumpcja” niezagospodarowanych terenów, dająca podstawę do ponownego wystąpienia do Ministra.

Ad. b, d dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w obszarze projektu planu jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Obszar, na którym dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w przedmiotowym projekcie planu jest niewielki i oddzielony od zabudowy jednorodzinnej dwunastometrową, planowaną ulicą Jaworową. Dopuszczalne są wyłącznie budynki w typie willi miejskich – czyli budynki wielorodzinne, wolno stojące, o nie więcej niż 1 klatce schodowej i maksymalnej liczbie mieszkań do 9. Wysokość budynków wielorodzinnych nie może przekraczać 12m, a więc w stosunku do budynków jednorodzinnych jest to jedynie 2÷3m większa wysokość niż przeciętnego budynku jednorodzinnego. Zaplanowane zagospodarowanie nie koliduje z istniejącą zabudową jednorodziną, w związku z czym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia przedmiotowej uwagi. Obszar opracowania planu ma swoją własną specyfikę, jest wyodrębniony istotnymi drogami publicznymi i ma odmienny charakter od otaczającej go zabudowy jednorodzinnej. Stanowi również bufor pomiędzy zabudową jednorodziną a szlakiem kolejowym i obudowę osiedlowego centrum usługowego. Dla zabudowy jednorodzinnej centrum usługowe jest trudnym sąsiedztwem, dla zabudowy wielorodzinnej natomiast, jest to sąsiedztwo naturalne. Dlatego też w większości jednostek osiedleńczych skupiska usług sąsiadują nie ze spokojną zabudową jednorodziną, ale z zabudową wielorodziną, gdzie takie usługi są lepiej komponowane i tolerowane. Budynki wielorodzinne, są dostosowane gabarytami do zabudowy otaczającej. Pojęcie uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych nie jest tożsame z brakiem możliwości różnicowania zabudowy. Dlatego też uwagę uważa się za bezzasadną.

Ad.c W obszarze planu występuje już znaczny obszar zieleni, o powierzchni łącznie ok. 1,38 ha w związku z powyższym brak jest uzasadnienia dla zwiększania powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenie powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej jest rozpowszechnione oraz zbieżne z przepisami odrębnymi w tym zakresie. Paragraf 39 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowi: „Na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodziną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.” Dlatego nie można uznać, że jest to procent zbyt niski. Nie jest również prawdą, iż w okolicznych planach dla zabudowy wielorodzinnej występuje tylko wskaźnik 30%, bowiem wskaźnik 25% również funkcjonuje. Nie można również charakterystyki zabudowy wielorodzinnej w tym zakresie porównywać z powierzchnią biologicznie czynną dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, gdyż w zabudowie wielorodzinnej większą powierzchnię zajmują dojścia, dojazdy oraz miejsca parkingowe, które wymagają wprowadzenia terenów utwardzonych. Z uwagi na powyższe uwaga nie została uwzględniona.

Ad.e Z uwagi na niezasadność lub niecelowość uwzględnienia wszystkich aspektów uwagi niezasadnym jest również uwzględnienie uwagi w zakresie odrzucenia uchwały.

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

Inwestycje 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.xml

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

Przystąpienie do zmiany planu miało na celu korektę rozwiązań przestrzennych, urealnienie wyznaczonych przeznaczeń w planie, w związku ze zmianami w rejonie opracowania i zmianami układu komunikacyjnego, na styku z obszarem planu.

W obszarze przylegającym do projektu planu zrealizowano już wiele budynków mieszkalnych oraz usługowych i utrzymanie w obszarze planu zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującym planem przestało mieć uzasadnienie. Dodatkowo procedurze planistycznej otrzymano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów chronionych na cele nierolnicze. W rejonie przyległym do obszaru planu powstał również dodatkowy przystanek kolejowy dla wsi Smolec i Mokronos Górny, w związku z powyższym uzasadnione było stworzenie możliwości realizacji inwestycji, tak aby zakończyć zabudowę rejonu i stworzyć kompletną jednostkę osadniczą.

Projekt planu był czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Dwukrotnie wykładano projekt w części, bowiem nie otrzymano od razu zgody na zmianę przeznaczenia wszystkich terenów rolnych na cele nierolnicze. W trakcie jednak procedury planistycznej, z uwagi na zmieniające się uwarunkowania w rejonie wystąpiono ponownie o zgodę na pozostałą część arealu i w efekcie uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia rolniczego na cele nierolnicze dla całości arealu gruntów chronionych w obszarze planu. W związku z powyższym projekt planu został dostosowany do nowych warunków i zmieniony w stosunku do projektu, który był przedmiotem dwóch pierwszych wyłożeń, co wynikało również ze zmiany podejścia do przedmiotu opracowania. Uwzględniono także znaczną część uwag, jakie wpłynęły do projektu planu w trakcie poprzednich wyłożeń do publicznego wglądu.

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

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

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

3)**wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione również przez ustalenia dotyczące wskazania terenów chronionych przed hałasem oraz ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej. W trakcie procedury uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia chronionych gruntów rolnych na cele nierolnicze.

4)**wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia §10. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury, co określono w §1 ust. 2 uchwały;

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

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

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

8)**potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** –poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z własnością rzeczową organów;

9)**potrzeb interesu publicznego** –w obszarze planu dopuszcza się realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym, w rozumieniu przepisów odrębnych, występują tereny do realizacji lokalnych celów publicznych;

10)**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §11 uchwały. Teren posiada dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;

11)**zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 23.11.2017 roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne wnioski ze strony społeczeństwa. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 27.01.2020r. do 17.02.2020r., w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy, w dniu 31.01.2020r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi, w efekcie uwzględnienia części uwag niezbędnym stało się ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu; Ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, dla części A odbyło się w dn. od 29.07.2020r. do 18.08.2020r. W efekcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu znów wpłynęły uwagi, które w części zostały uwzględnione. W trakcie jednak procedury planistycznej ponowiono wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w sprawie udzielenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze i taką zgodę dla całego już obszaru planu otrzymano. W związku z powyższym możliwe stało się procedowanie uchwały w całościowym, pierwotnym jej kształcie. Ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu dla całego obszaru odbyło się w dn. od 08.10.2021r. do 29.10.2021r. W efekcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały w części uwzględnione. W związku z uwzględnieniem części uwag po raz kolejny ponowiono wyłożenie projektu do publicznego wglądu. W efekcie czwartego wyłożenia do publicznego wglądu znów wpłynęły uwagi do projektu planu, które nie zostały uwzględnione.

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

13)**potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §11 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

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

zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana również prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

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

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku zaplanowania publicznego układu drogowego. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego i planowanego układu drogowego, tak aby zapewnić wykorzystanie istniejących dróg. Zlokalizowanie zabudowy w sposób skoncentrowany ułatwia również późniejszą organizację ruchu oraz organizację środków transportu publicznego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w niedużej odległości od połączeń drogowych z miastem Wrocławiem, posiada również możliwość korzystania ze środków transportu zbiorowego. Ponadto poprzez zaplanowanie struktur przestrzennych, w których możliwe jest usytuowanie zarówno miejsca zamieszkania, jak i miejsc pracy możliwe jest również minimalizowanie przemieszczania się ludności w celu zaspokojenia podstawowych potrzeb materialnych i społecznych. Projekt planu przewiduje bowiem zarówno możliwość usytuowania zabudowy mieszkaniowej, jak i usług; Teren znajduje się w pobliżu przystanku kolejowego, zapewniającego szybkie połączenia z Wrocławiem.

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

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

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy. W dniu 25 września 2018r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przyjęła uchwałę nr XLV/572/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Przystąpienie do planu zostało podyktowane potrzebą korekty obecnego planu, a nie jego dezaktualizacją.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny. W stosunku do obowiązującego stanu prawnego, zmiana spowodowana obecnym projektem spowoduje wzrost należnych podatków do budżetu gminy, nie ma nowych inwestycji celu publicznego.

6. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag z czwartego wyłożenia:

1) uwagi (A) i (B)

a) wpisania do par. 11 punkt 2 w zakresie budowy systemów komunikacji wjazdu na obszar 1MN i 2MN wyłącznie ulicami Granitową i Oliwkową (brak wjazdu od strony Hebanowej i Jarzębinowej);

b) wykreślenia z par. 12 punkt 7 i par. 13 punkt 7 płaskich dachów.

Ad.a W obszarze planu występują ulice obsługujące planowane tereny mieszkaniowe: ul. Granitowa (1KDL) i ul. Jaworowa (2KDD), które będą służyć jako dojazd do terenów. Nie uznaje się za zasadne wyłączenia ul. Jaworowej z możliwości obsługi terenów mieszkaniowych. Zasady przejazdu ulicą Jarzębinową i Hebanową nie są możliwe do uregulowania w planie miejscowym. W związku z powyższym nie uznaje się za zasadne uwzględnienia uwagi. Ponadto warunki obsługi komunikacyjnej leżą w gestii Burmistrza na etapie uzyskiwania decyzji zjazdowej.

Ad.b Nie uznaje się za zasadne wykreślenie możliwości usytuowania na terenach 1MN i 2MN obiektów z dachami płaskimi. Brak jest uwarunkowań powodujących taką konieczność. Obszary są wydzielone drogami publicznymi, stanowią odrębny fragment zabudowy, w stosunku do budynków istniejących. Budynki

mieszkalne z dachami płaskimi z uwagi na brak skosów na poddaszach, dają większe możliwości stworzenia wygodniejszych pomieszczeń.

7. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag z trzeciego wyłożenia:

1) uwagi (A)

- a) odrzucenia planu z powodu pogorszenia warunków życia mieszkańców;
- b) odrzucenia planu z powodu gwałtownego wzrostu liczby mieszkańców i drastycznego zwiększenia natężenia ruchu pojazdów;
- c) odrzucenia planu z powodu braku stosownej liczby miejsc parkingowych;
- d) odrzucenia planu z powodu usytuowania zabudowy bloków pod nazwą willa miejska;
- e) odrzucenia planu z powodu pogłębienia problemu w dostępie do publicznej opieki żłobkowej, przedszkolnej i szkolnej;
- f) odrzucenia planu z powodu pogorszenia ekstremalnie trudnych stosunków wodnych przez nową zabudowę;
- g) odrzucenia planu z powodu skandalicznie niskiego udziału terenów biologicznie czynnych;
- h) odrzucenia planu z powodu braku zapewnienia dostępu do gazu ziemnego;
- i) odrzucenia planu w całości.

Ad.a i b uwagi są bezzasadne, w związku z faktem iż w obszarze planowana jest wyłącznie zabudowa jednorodzinna, tereny usług służących mieszkańcom, zieleni parkowej i parkingu w sąsiedztwie przystanku kolejowego. W związku z powyższym nie przewiduje się drastycznego zwiększenia ilości mieszkańców. Tereny były od lat przeznaczone pod zabudowę, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wzrost liczby mieszkańców był brany pod uwagę w działaniach gminy, w zakresie rozbudowy połączeń z miastem – dlatego stworzono przystanek kolejowy, znajdujący się w obszarze opracowania, w trakcie realizacji jest także dodatkowe połączenie drogowe, rozbudowana została siatka połączeń autobusowych. Uzupełnienie zabudowy pozwoli rozwinąć system infrastruktury technicznej i zakończyć proces zagospodarowania terenów w rejonie opracowania, w tym realizacji inwestycji celu publicznego w postaci ulicy Jaworowej. Podniesie standard zagospodarowania terenów, wzbogaci również ofertę usługową dla mieszkańców.

Ad.c uwaga jest bezzasadna w związku z faktem iż w projekcie planu ustalono odpowiednie wskaźniki miejsc parkingowych, w tym dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie. Jest to wskaźnik realny, jak wynika ze struktury demograficznej i struktury zabudowy we wsi. Brak jest uzasadnienia dla zmiany przedmiotowych wskaźników.

Ad.d uwaga jest bezzasadna w związku z faktem iż w projekcie planu nie jest dopuszczona zabudowa typu willa miejska.

Ad.e w obszarze planowana jest wyłącznie zabudowa jednorodzinna, tereny usług służących mieszkańcom, zieleni parkowej i parkingu w sąsiedztwie przystanku kolejowego. W obrębie terenów usługowych przewidywane są usługi wychowania i kształcenia, które wspomagać będą system publiczny. W rejonie opracowania wskazano również publiczny teren zieleni. W zakresie publicznych usług oświaty i wychowania realizowana jest obecnie inwestycja w zespół szkolno-przedszkolny Krzeptowie, a sytuacja w tym zakresie jest na bieżąco monitorowana.

Ad.f i g w obszarze planowana jest wyłącznie zabudowa jednorodzinna, tereny usług służących mieszkańcom, zieleni parkowej i parkingu w sąsiedztwie przystanku kolejowego. Na przeważającym obszarze planu – na terenach zabudowy mieszkaniowej ustalono udział terenów biologicznie czynnych w ilości co najmniej 40%, powierzchni działki budowlanej. Na terenie 3U wskazuje się co najmniej 15%, na terenie 4KS-U wskazuje się co najmniej 10% powierzchni działki przeznaczonej pod powierzchnię biologicznie czynną. Są to wskaźniki adekwatne do przeznaczenia terenu, w związku z powyższym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia uwag. W projekcie planu znajdują się ustalenia umożliwiające prawidłowe zagospodarowanie i odwodnienie terenu. Dodatkowo planowana jest nowa inwestycja w ul. Chłopskiej w zakresie kanalizacji deszczowej.

Ad.h w obszarze planu występuje sieć gazowa, jest więc dostęp do sieci gazowej, w związku z powyższym uwaga jest bezzasadna.

Ad.i z uwagi na niecelowość uwzględnienia wyżej wymienionych uwag nie uwzględnia się również uwagi w sprawie odrzucenia przedmiotowego projektu planu w całości.

2)uwagi (B):

a)dla terenu 1MN wnoszę o ustalenie liczby kondygnacji dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej do maksymalnie 2 (wysokość 9m) (sprzeciwiam się dopuszczeniu zabudowy do 3 kondygnacji);

b)ustalenie dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej braku możliwości podziału budynków na więcej niż jeden lokal mieszkalny;

c)dla terenu 3U i 4KS-U wnoszę o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do min. 25% powierzchni działki;

d)zaplanowanie ciągów komunikacyjnych ul. Jaworową, w taki sposób aby ruch do planowanej strefy różnych usług nie odbywał się ul. Hebanową i Jarzębinową, budowę ul. Jaworowej do ul. Wrocławskiej, udział inwestorów w budowie ulicy i infrastruktury;

e)odrzucenia planu.

Ad.a teren 1MN został zaplanowany na styku z istniejącą i wznoszoną zabudową wielorodzinną. Z uwagi na protesty mieszkańców w poprzednich wyłożeniach, zrezygnowano finalnie z dopuszczenia w obszarze planu zabudowy wielorodzinnej. Wskazano również jedynie niewielki fragment terenu, na którym możliwa będzie zabudowa szeregowa. W związku z powyższym brak jest uzasadnienia do ograniczania wysokości budynków szeregowych – ze względu na istniejące sąsiedztwo budynków 3 kondygnacyjnych.

Ad.b brak jest możliwości prawnych ustalenia wnioskowanego zakazu, uchwała Rady Miejskiej nie może bowiem ustalać zakazów do uprawnień nadanych przepisami prawa o wyższym rzędzie.

Ad.c brak jest uzasadnienia do podnoszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnych na terenach usług 3U i 4KS-U. Oba tereny znajdują się w sąsiedztwie terenów zieleni parkowej o powierzchni łącznej ok. 1,4ha w związku z powyższym brak jest potrzeby podnoszenia powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. Przewidywany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% na terenie 3U i 10% na terenie 4KS-U jest adekwatny do planowanego przeznaczenia i istniejącej sytuacji faktycznej.

Ad.d Uwaga jest bezzasadna, ponieważ dojazd do terenów został już zaplanowany od strony ul. Jaworowej i Granitowej. Zasady organizacji ruchu na ulicach publicznych, natomiast nie mogą być regulowane w planie miejscowym. Dojazd do terenu planu od strony ul. Chłopskiej będzie się dokonywał poprzez ulice publiczne, stanowiące podstawę układu komunikacyjnego rejonu – to jest ul. Oliwkową, która jest zaplanowana jako ulica publiczna klasy lokalnej, ulicę Granitową, również przewidzianą w klasie lokalnej i ulicę Jaworową. Wynika to z układu i hierarchizacji dróg publicznych. W projekcie planu zaplanowano drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice - Jaworowa(2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ transportowy został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej, takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach. Plan miejscowy nie ma również mocy sprawczej budowy, ani nie wskazuje płatników dla inwestycji – jest to zadaniem innym służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi w projekcie planu nie było możliwe.

Ad.e z uwagi na niecelowość uwzględnienia wyżej wymienionych uwag nie uwzględnia się również uwagi w sprawie odrzucenia przedmiotowego projektu planu.

3)uwagi (C):

a)dla terenu 1MN wnoszę o ustalenie liczby kondygnacji dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej do maksymalnie 2 (wysokość 9m) (sprzeciwiam się dopuszczeniu zabudowy do 3 kondygnacji);

b)ustalenie dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej braku możliwości podziału budynków na więcej niż jeden lokal mieszkalny;

c)dla terenu 3U i 4KS-U wnoszę o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do min. 25% powierzchni działki;

d)zaplanowanie ciągów komunikacyjnych ul. Jaworową, w taki sposób aby ruch do planowanej strefy różnych usług nie odbywał się ul. Hebanową i Jarzębinową, budowę ul. Jaworowej do ul. Wrocławskiej udział inwestorów w budowie ulicy i infrastruktury;

e)dodatkowo wnoszę o uwzględnienie ogólnie dostępnych terenów zielonych, rekreacji, wypoczynku i sportowych;

f)odrzućcia planu.

Ad.a teren IMN został zaplanowany na styku z istniejącą i wznoszoną zabudową wielorodzinną. Z uwagi na przyjęcie uwag mieszkańców w poprzednich wyłożeniach, zrezygnowano z dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej w tym obszarze, dopuszczona również jedynie niewielki fragment terenu, na którym możliwa jest zabudowa szeregowa. W związku z powyższym brak jest uzasadnienia do ograniczania wysokości budynków szeregowych – ze względu na istniejące sąsiedztwo budynków 3 kondygnacyjnych.

Ad.b brak jest możliwości prawnych ustalenia wnioskowego zakazu, uchwała Rady Miejskiej nie może bowiem ustalać zakazów do uprawnień wskazanych przepisami prawa o wyższym rzędzie.

Ad.c brak jest uzasadnienia do podnoszenia powierzchni biologicznie czynnych na terenach usług 3U i 4KS-U. Oba tereny znajdują się w sąsiedztwie terenów zieleni parkowej o powierzchni łącznej ok. 1,4ha w związku z powyższym brak jest potrzeby podnoszenia powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. Przewidywany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% na terenie 3U i 10% na terenie 4KS-U jest adekwatny do planowanego przeznaczenia i istniejącej sytuacji faktycznej.

Ad.d Uwaga jest bezzasadna, ponieważ dojazd do terenów został już zaplanowany od strony ul. Jaworowej i Granitowej. Zasady organizacji ruchu na ulicach publicznych, natomiast nie mogą być regulowane w planie miejscowym. Dojazd do terenu planu od strony ul. Chłopskiej będzie się dokonywał poprzez ulice publiczne, stanowiące podstawę układu komunikacyjnego rejonu – to jest ul. Oliwkową, która jest zaplanowana jako ulica publiczna klasy lokalnej, ulicę Granitową, również przewidzianą w klasie lokalnej i ulicę Jaworową. Wynika to z układu i hierarchizacji dróg publicznych. W projekcie planu zaplanowano drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice - Jaworowa(2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ transportowy został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej, takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach. Plan miejscowy nie ma również mocy sprawczej budowy, ani nie wskazuje płatników dla inwestycji – jest to zadaniem innym służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi w projekcie planu nie było możliwe.

Ad. e w obszarze planu przewiduje się ok. 1,4 ha terenów zieleni parkowej, z czego część wyznaczona jest jako teren publiczny. Dodatkowo przewiduje się znaczny obszar przeznaczony pod zabudowę usługową, w związku z powyższym brak jest uzasadnienia do zmiany ustaleń przestrzennych.

Ad.f z uwagi na niecelowość uwzględnienia wyżej wymienionych uwag nie uwzględnia się również uwagi w sprawie odrzucenia przedmiotowego projektu planu.

4)**uwagi (D):** w całym zakresie dotyczącym przedmiotowego projektu planu - uwzględnienie ogólnie dostępnych miejsc odpoczynku, rekreacji, uprawiania sportu;

W obszarze planu przewiduje się ok. 1,4 ha terenów zieleni parkowej, z czego część wyznaczona jest jako teren publiczny. Dodatkowo przewiduje się znaczny obszar przeznaczony pod zabudowę usługową, na którym możliwe jest usytuowanie obiektów przeznaczonych do uprawiania sportu w związku z powyższym brak jest uzasadnienia do zmiany ustaleń przestrzennych.

5)**uwagi (E):**

a)zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 50% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;

b)zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej z 15% do 30% dla terenów zabudowy usługowej U;

Ustalone wskaźniki minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej są odpowiednie do planowanego przeznaczenia i brak jest uzasadnienia do ich zwiększania. W obszarze planu wskazano również tereny zieleni parkowej o powierzchni łącznej ok. 1,4ha w związku z powyższym brak jest potrzeby podnoszenia powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych.

W projekcie planu znajdują się również ustalenia umożliwiające prawidłowe zagospodarowanie i odwodnienie terenu. Dodatkowo, planowana jest nowa inwestycja w ul. Chłopskiej w zakresie sieci deszczowej. W związku z powyższym nie uznaje się za zasadne uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

6)uwagi (F):

a)Zwiększenia obszaru oznaczonego w planie jako 5ZP/2, co najmniej do wielkości zatwierdzonej w poprzednim planie. Nie zgadzam się na zwiększenie terenu 3U kosztem zieleni parkowej;

b)dla terenu 1MN wnoszę o ustalenie liczby kondygnacji dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej do maksymalnie 2 (wysokość 6m) (sprzeciwiam się dopuszczeniu zabudowy do 3 kondygnacji, powyżej 7m);

c)ustalenie dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej braku możliwości podziału budynków na więcej niż jeden lokal mieszkalny;

d)dla terenu 3U i 4KS-U wnoszę o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do min. 25% powierzchni działki;

e)zaplanowanie ciągów komunikacyjnych ul. Jaworową, w taki sposób aby ruch do planowanej strefy różnych usług nie odbywał się ul. Hebanową i Jarzębinową, budowę ul. Jaworowej do ul. Wrocławskiej udział inwestorów w budowie ulicy i infrastruktury;

f)odrzuć planu.

Ad.a teren zieleni parkowej – 5ZP/1 i 5ZP/2 nie został zmniejszony w stosunku do powierzchni zieleni parkowej wyznaczonej w obecnie obowiązującym planie, w związku z powyższym uwaga jest bezzasadna.

Ad.b teren 1MN został zaplanowany na styku z istniejącą i wznoszoną zabudową wielorodzinną. Z uwagi na przyjęcie uwag mieszkańców w poprzednich wyłożeniach, zrezygnowano z dopuszczenia zabudowy wielorodzinną w całym obszarze planu. Dopuszczono również jedynie niewielki fragment terenu, na którym możliwa jest zabudowa szeregowa. W związku z powyższym brak jest uzasadnienia do ograniczania wysokości budynków szeregowych – ze względu na istniejące sąsiedztwo budynków 3 kondygnacyjnych. Zaproponowane w uwadze ograniczenie wysokości budynków - do 6m, nie posiada uzasadnienia z uwagi na uwarunkowania funkcjonalno-konstrukcyjne nawet dla budynków 2-kondygnacyjnych.

Ad.c brak jest możliwości prawnych ustalenia wnioskowanego zakazu usytuowania więcej niż 1 lokalu mieszkalnego w budynku jednorodzinny, uchwała Rady Miejskiej nie może bowiem ustalać zakazów do uprawnień wskazanych przepisami prawa o wyższym rzędzie.

Ad.d brak jest uzasadnienia do podnoszenia powierzchni biologicznie czynnych na terenach usług 3U i 4KS-U. Oba tereny znajdują się w sąsiedztwie terenów zieleni parkowej o powierzchni łącznej ok. 1,4ha w związku z powyższym brak jest potrzeby podnoszenia powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. Przewidywany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% na terenie 3U i 10% na terenie 4KS-U jest adekwatny do planowanego przeznaczenia i istniejącej sytuacji faktycznej. W projekcie planu znajdują się również ustalenia umożliwiające prawidłowe zagospodarowanie i odwodnienie terenu. Dodatkowo, planowana jest nowa inwestycja w ul. Chłopskiej w zakresie sieci deszczowej. W związku z powyższym nie uznaje się za zasadne uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Ad.e uwaga jest bezzasadna, ponieważ dojazd do terenów został już zaplanowany od strony ul. Jaworowej i Granitowej. Zasady organizacji ruchu na ulicach publicznych, natomiast nie mogą być regulowane w planie miejscowym. Dojazd do terenu planu od strony ul. Chłopskiej będzie się dokonywał poprzez ulice publiczne, stanowiące podstawę układu komunikacyjnego rejonu – to jest ul. Oliwkową, która jest zaplanowana jako ulica publiczna klasy lokalnej, ulicę Granitową, również przewidzianą w klasie lokalnej i ulicę Jaworową. Wynika to z układu i hierarchizacji dróg publicznych. W projekcie planu zaplanowano drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice - Jaworowa(2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ transportowy został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej, takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach. Plan miejscowy nie ma również mocy sprawczej budowy, ani nie wskazuje płatników dla inwestycji – jest to zadaniem innym służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi w projekcie planu nie było możliwe.

Ad.f z uwagi na niecelowość uwzględnienia wyżej wymienionych uwag nie uwzględnia się również uwagi w sprawie odrzucenia przedmiotowego projektu planu.

8. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag z drugiego wyłożenia (dla części A):

1) uwagi (A)

a) ustalenia dla obszaru 2U i 3KS/U przeznaczenia oraz warunków zabudowy takich, jakie zostały ustalone dla obszarów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej,

b) wykreślenia z projektu planu zapisów dopuszczających usytuowanie miejsc parkingowych na terenach przyległych dróg wewnętrznych, oraz dopuszczających stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu skanalizowania,

c) zaplanowania ciągów komunikacyjnych ulicą Jaworową, w taki sposób, aby ruch do planowanej strefy usług nie odbywał się istniejącymi ulicami Hebanową i Jarzębinową,

d) apelu w zakresie odrzucenia planu.

Ad a – Przeznaczenie terenów 2U i 3KS/U jest zbieżne z ustaleniami dla terenów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej, gdzie dopuszczone są budynki usługowe bez żadnych ograniczeń. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej również jest tożsamy z ustaleniami zawartymi w obowiązującym planie. Z uwagi jednak na potrzebę stworzenia w tej części miejscowości zaplecza usługowego - w szczególności w związku z organizacją nowego przystanku kolejowego zdecydowano się na dostosowanie wysokości oraz współczynników powierzchni i intensywności zabudowy do realiów rynkowych, w celu umożliwienia nowych inwestycji w tym rejonie. Należy tu jednak zwrócić uwagę, iż planowana zabudowa usługowa będzie znajdować się w oddaleniu od zabudowy jednorodzinnej i jej wysokość, nie będzie oddziaływać bezpośrednio na zabudowę jednorodzinną. Wysokość budynków została po pierwszym wyłożeniu obniżona do 12m, co nie jest znacznie wyższe od wysokości budynków jednorodzinnych. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie było zasadne.

Ad.b – Brak jest uzasadnienia dla wyeliminowania możliwości usytuowania miejsc parkingowych na drogach wewnętrznych, które będą obsługiwać tereny nowej zabudowy. Chodzi tutaj o drogi wewnętrzne, które będą się znajdować w obszarze przedmiotowego projektu planu. Nowe drogi wewnętrzne, które będą miały charakter niepubliczny i zostaną przez inwestora, usytuowane na potrzeby własnych inwestycji mogą zawierać w obszarze swojego zagospodarowania również miejsca parkingowe, co jest częstym i wygodnym dla mieszkańców rozwiązaniem. Nie dopuszczono miejsc parkingowych na drogach publicznych – ulicy Jaworowej i Granitowej. Dlatego też żądania mieszkańców sąsiednich ulic, znajdujących się poza obszarem opracowania nie mają uzasadnienia, bowiem nie chodzi tutaj o drogi wewnętrzne znajdujące się poza obszarem planu. Brak jest również uzasadnienia dla rezygnowania z możliwości usytuowania szczelnych zbiorników. Rozwiązanie takie jest czasowe, ponieważ zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach przyłączenie do sieci kanalizacyjnej w przypadku posiadania szczelnego zbiornika jest obowiązkowe. Przedmiotowe rozwiązanie nie wpływa w żaden sposób na innych mieszkańców i użytkowników sieci kanalizacyjnej i brak jest uzasadnienia do zrezygnowania z proponowanego zapisu, tym bardziej, iż jest on zgodny z przepisami odrębnymi w sprawie. Wnoszący uwagę nie przedstawili również żadnego uzasadnienia swojego stanowiska.

Ad. c – uwaga jest bezzasadna, w projekcie planu zaplanowano bowiem drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice - Jaworowa(2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ transportowy został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach – jest to zadaniem innym służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi było niemożliwe.

Ad. d – z uwagi na niecelowość uwzględnienia wyżej wymienionych uwag nie uwzględnia się również apelu o odrzucenie przedmiotowego projektu planu.

2) uwagi (B)

a) przedstawienia analiz odnośnie komunikacji drogowej i odprowadzania wód deszczowych na etapie przygotowania do mpzp:

-dojazd do przedmiotowego terenu z ul. Chłopskiej odbywać się będzie przez ul. Hebanową, Jarzębinową, albo planowaną Oliwkową czy dz. 186/6 i 186/8. W.W ulice (np. ul. Oliwkowa czy dz. 186/6 i 186/8) nie mogą stanowić ruchliwych dróg dojazdowych do zintensyfikowanych terenów wielorodzinno-usługowych przy ul. Jaworowej,

-Gmina musi wskazać docelowe rozwiązanie odprowadzenia wód deszczowych. Poprzednie inwestycje pokazują, że zwłaszcza inwestycje wielorodzinne mogą doprowadzić do zalewania sąsiednich działek,

-uniemożliwienia czy utrudnienia realizacji inwestycji na planach istniejących, w szczególności na działkach 186/5 i 186/12-19, które wymagają wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej.

Brak jest przesłanek prawnych i merytorycznych do uwzględnienia uwag zawartych w części 2. Brak jest uzasadnienia do opracowywania analiz dot. układu drogowego oraz rozwiązań w zakresie odprowadzenia wód deszczowych przed opracowaniem mpzp. W planie miejscowym, zgodnie z art. 15.ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się między innymi „zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. Zasady takie zostały ustalone w projekcie planu. Poprzedzone były analizą możliwości technicznych w tym zakresie. Szczegółowe rozwiązania mogą być poczynione po uchwaleniu planu miejscowego, na etapie realizacji planu miejscowego.

Dojazd do terenu planu od strony ul. Chłopskiej będzie się dokonywał poprzez ulice publiczne, stanowiące podstawę układu komunikacyjnego rejonu – to jest ul. Oliwkową, która jest zaplanowana jako ulica publiczna klasy lokalnej, ulicę Granitową, również przewidzianą w klasie lokalnej i ulicę Jaworową. Wynika to z układu i hierarchizacji dróg publicznych. W projekcie planu zaplanowano drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice - Jaworowa(2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ transportowy został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej czy na dz. 186/6 i 186/8, znajdujących się poza obszarem planu takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach – jest to zadaniem innym służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie było możliwe.

W planie miejscowym, zgodnie z art. 15.ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się między innymi „zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. Zasady takie zostały ustalone w projekcie planu. Poprzedzone były analizą możliwości technicznych w tym zakresie. Szczegółowe rozwiązania mogą być poczynione po uchwaleniu planu miejscowego, na etapie realizacji planu miejscowego. Stosownie do art. 234 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268, z późn. zm.), właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może: 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich; 2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie (ust. 1). Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócić stan poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności. (ust. 3). Z powołanych przepisów jednoznacznie wynika, że przeznaczenie terenów w planie miejscowym pod zabudowę nie łączy się z jurydycznie dopuszczalną możliwością zmiany stanu wód, w tym w związku z odprowadzeniem wód opadowych. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie było zasadne ani możliwe.

Ustalenie przedmiotowego projektu planu nie wpływają na możliwość sytuowania zabudowy na innych terenach, po rozwiązaniu spraw technicznych uzbrojenia. Treść uwagi nie jest do końca zrozumiała na czym miałyby polegać jej uwzględnienie, w związku z czym niemożliwe jest uwzględnienie uwagi w tej części.

3)uwagi (C)

a)niezgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, zgodnie z uchwałą nr XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 22.02.2018r. z uwagi na fakt, iż w przedmiotowym obszarze planu powierzchnia zabudowy innej niż mieszkaniowa przekracza powierzchnię zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym nie odpowiada

przeznaczeniu terenów, oznaczonych w Studium symbolem MM, dla których główną/dominującą funkcją powinna być zabudowa mieszkaniowa,

b) niezgodności ze Studium, z uwagi na fakt, iż zgodnie z pkt. 2.2.3. lit. f Studium w każdym sporządzanym planie miejscowym przynajmniej 30% objętego nim terenu powinno być przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną w formie willi miejskich lub zabudowy budynkami wielorodzinnymi, w ramach oddzielnego opracowania, natomiast na gruncie wyłożonego projektu zabudowa wielorodzinną została oznaczona tym samym symbolem, co zabudowa jednorodzinna oraz zieleń parkowa, co stanowi niezgodność ze Studium gdyż zabudowa wielorodzinną winna mieć swoje odrębne oznaczenia w planie; Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną w każdym przygotowywanym planie winna obejmować przynajmniej 30% terenu tego planu miejscowego, tymczasem w wyłożonym projekcie zabudowa mieszkaniowa w sumie wynosi zaledwie 20% terenu objętego obszarem planu,

c) niezgodności ze Studium z uwagi na fakt, iż w wyłożonym projekcie planu nie przewiduje się zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym, a jak wskazuje interpretacja przepisu 2.2.3. lit. f Studium, przeprowadzona przez wnoszących uwagę, należało przewidzieć taką zabudowę,

d) odrzucenia w całości projektu planu miejscowego według zaproponowanego kształtu i utrzymanie planu z roku 2016.

Ad a Nie wskazano w zapisach Studium, aby konieczna, w każdym planie miejscowym, była przewaga obszarowa terenów mieszkaniowych. Dominujący charakter zabudowy mieszkalnej dotyczy wyłącznie terenów oznaczonych w Studium symbolem MM. Brak jest w zapisach Studium odniesienia do obszaru każdego planu miejscowego. Gdyby intencją Rady Miejskiej był taki cel, wprowadzono by stosowne zapisy – tak jak to jest np. w lit. f, gdzie występuje odniesienie do pojedynczego opracowania, jako planu miejscowego.

W Studium wyznaczono szeroki zasięg terenów MM – gdzie bez wątplenia zabudowa mieszkalna stanowi dominujące przeznaczenie. Błędny jest jednak odniesienie zapisu Studium do innego aktu planistycznego, jakim jest plan miejscowy. Dominująca funkcja może być interpretowana wyłącznie w zakresie ustaleń Studium i terenów, oznaczonych symbolem MM. Tym bardziej, że interpretacja przeprowadzona przez wnoszących uwagę doprowadzałaby do paradoksalnych sytuacji niemożliwości objęcia opracowaniem planu miejscowego np. terenu szkoły podstawowej, lub wydzielenia niezbędnej ulicy publicznej, występujących w obrębie terenów oznaczonych na Studium symbolem MM.

Ad.b. Brak jest również niezgodności ze Studium w zakresie przeznaczenia terenu IM. Intencją Studium było, aby powierzchnia, na której dopuszczono zabudowę wielorodzinną nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu objętego mpzp, sporządzanego jako oddzielne opracowanie. Taka sytuacja została uwzględniona w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu. Powierzchnia cz. A wynosi ok. 5,4ha, pod zabudowę wielorodzinną dopuszczono 1,01 ha, co stanowi 18,7% powierzchni planu. Błędna i niezrozumiała jest argumentacja, która wskazuje, że powierzchnia zabudowy wielorodzinnej powinna stanowić co najmniej 30% powierzchni terenu objętego planem. Niezrozumiałą i nieprawdziwą jest również argument, niezgodności ze Studium dopuszczenia na terenie IM zabudowy jednorodzinnej. Brak jest ograniczeń na terenach MM do sytuowania zabudowy jednorodzinnej, kluczowym było utrzymanie wskazanej maksymalnej powierzchni zabudowy wielorodzinnej – jeśli część terenu IM zostanie przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną czy zieleń nie spowoduje to braku zgodności ze Studium.

Ad.c. Niezrozumiała i nieprawdziwa jest interpretacja kier. 2.2.3. lit. f Studium, jakoby w każdym planie miejscowym należało przeznaczyć co najmniej 30% powierzchni terenów mieszkaniowych na zabudowę szeregową. Zapis Studium należy interpretować zupełnie odwrotnie – nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy mieszkaniowej można przeznaczyć pod zabudowę szeregową. W przedmiotowym projekcie planu nie przewiduje się w ogóle zabudowy szeregowej i jest to zgodne ze Studium.

Ad.d. Z uwagi na niecelowość uwzględnienia wyżej wymienionych uwag nie uwzględnia się również apelu o odrzucenie przedmiotowego projektu planu. Byłoby to niezgodne z intencją Rady Miejskiej wyrażonej w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, w związku z tym brak jest uzasadnienia do odrzucenia przedmiotowego projektu planu miejscowego.

9. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag z pierwszego wyłożenia (dla części A):

1) uwagi (A)

a) zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 2U do 20% powierzchni działki budowlanej;

b) pozostawienia jako przeznaczenia podstawowego terenu 2U wyłącznie: obiektów kultury, obiektów sportu i rekreacji, usług wychowania i kształcenia, zdrowia i opieki społecznej oraz zieleni parkowej.

Ad a - nie uwzględniono w związku z faktem, iż w obowiązującym planie miejscowym udział powierzchni biologicznie czynnej jest taki sam, jak w wyłożonym projekcie planu i wynosi 15% powierzchni działki budowlanej. Zmiana w tym zakresie może być przyczyną roszczeń odszkodowawczych właścicieli terenu. Dlatego uwzględnienie uwagi uznano za niecelowe.

Ad. b nie uwzględniono z uwagi na brak uzasadnienia. Stworzenie zespołu usługowego pozwoli mieszkańcom rejonu opracowania, jak i korzystającym z komunikacji kolejowej na zaspokojenie potrzeb w zakresie również handlu, gastronomii, usług drobnych oraz stworzenie miejsc pracy. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi w tej części nie było zasadne.

2)uwagi (B)

a) dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem 1M-U wyłącznie zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym (bez możliwości podziału budynków na więcej niż jeden lokal mieszkalny) i zgodnie z ogólnie obowiązującymi zasadami w tym zakresie,

b) ustalenia dla obszaru 2U i 3KS/U przeznaczenia oraz warunków zabudowy takich, jakie zostały ustalone dla obszarów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej,

c) wykreślenia z projektu planu zapisów dopuszczających usytuowanie miejsc parkingowych na terenach przyległych dróg wewnętrznych,

d) zaplanowania ciągów komunikacyjnych ulicą Jaworową, w taki sposób, aby ruch do planowanej strefy usług nie odbywał się istniejącymi ulicami Hebanową i Jarzębinową,

e) apelu w zakresie odrzucenia planu.

Ad a - dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w obszarze projektu planu jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Obszar, na którym dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w przedmiotowym projekcie planu jest niewielki i oddzielony od zabudowy jednorodzinnej dwunastometrową, planowaną ulicą Jaworową. Dopuszczalne są wyłącznie budynki w typie willi miejskich – czyli budynki wielorodzinne, wolno stojące, o nie więcej niż 1 klatce schodowej i maksymalnej liczbie mieszkań do 9. Wysokość budynków wielorodzinnych nie może przekraczać 12m, a więc w stosunku do budynków jednorodzinnych jest to jedynie 2÷3m większa wysokość niż przeciętnego budynku jednorodzinny. Zaplanowane zagospodarowanie nie koliduje z istniejącą zabudową jednorodziną, w związku z czym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia przedmiotowej uwagi. Nie ma również „ogólnie obowiązujących zasad” w zakresie sytuowania zabudowy jednorodzinnej, na które powołują się składający uwagę. Plan miejscowy, który obowiązuje dla ulic Hebanowej i Jarzębinowej nie określa w ogóle wysokości zabudowy, więc mieszkańcy mogli wybudować budynki o gabarycie 2 kondygnacji, ale o wysokości dowolnej. Brak jest również możliwości prawnych ustalenia zakazu podziału domu jednorodzinny na 2 lokale mieszkalne, bowiem zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019r. poz. 1186) w budynku mieszkalnym jednorodzinny dopuszcza się wydzielenie do dwóch lokali mieszkalnych i plan miejscowy, jako akt niższego rzędu nie może tej reguły zmienić.

Ad b – Przeznaczenie terenów 2U i 3KS/U jest zbieżne z ustaleniami dla terenów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej, gdzie dopuszczone są budynki usługowe bez żadnych ograniczeń. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej również jest tożsamy z ustaleniami zawartymi w obowiązującym planie. Z uwagi jednak na potrzebę stworzenia w tej części miejscowości zaplecza usługowego - w szczególności w związku z organizacją nowego przystanku kolejowego zdecydowano się na dostosowanie wysokości oraz współczynników powierzchni i intensywności zabudowy do realiów rynkowych, w celu umożliwienia nowych inwestycji w tym rejonie. Należy tu jednak zwrócić uwagę, iż planowana zabudowa usługowa będzie znajdować się w oddaleniu od zabudowy jednorodzinnej i jej wysokość, nie będzie oddziaływać bezpośrednio na zabudowę jednorodziną. W związku również z uwzględnieniem uwagi zawartej w par. 1 wysokość budynków zostanie obniżona do 12m, co nie jest znacznie wyższe od wysokości budynków jednorodzinnych. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie było zasadne.

Ad.c – Brak jest uzasadnienia dla wyeliminowania możliwości usytuowania miejsc parkingowych na drogach wewnętrznych, które będą obsługiwać tereny nowej zabudowy. Chodzi tutaj o drogi wewnętrzne, które będą się znajdować się w obszarze przedmiotowego projektu planu. Nowe drogi wewnętrzne, które będą miały charakter niepubliczny i zostaną przez inwestora, usytuowane na potrzeby własnych inwestycji mogą zawierać w obszarze swojego zagospodarowania również miejsca parkingowe, co jest częstym i wygodnym dla mieszkańców rozwiązaniem. Nie dopuszczono miejsc parkingowych na drogach publicznych – ulicy Jaworowej i Granitowej. Dlatego też żądania mieszkańców sąsiednich ulic, znajdujących się poza obszarem opracowania nie mają uzasadnienia, bowiem nie chodzi tutaj o drogi wewnętrzne znajdujące się poza obszarem planu.

Ad. d – uwaga jest bezzasadna, w projekcie planu zaplanowano bowiem drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice - Jaworowa(2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ transportowy został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach – jest to zadaniem innym służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi było niemożliwe.

Ad. e – z uwagi na niecelowość uwzględnienia wyżej wymienionych uwag nie uwzględnia się również apelu o odrzucenie przedmiotowego projektu planu.

3)uwagi (C)

a) dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem 1M-U wyłącznie zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym (bez możliwości podziału budynków na więcej niż jeden lokal mieszkalny) i zgodnie z obowiązującymi zasadami w tym zakresie i zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej,

b) ustalenia dla obszaru 2U i 3KS/U przeznaczenia oraz warunków zabudowy takich, jakie zostały ustalone dla obszarów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej,

c) ograniczenia wysokości budynków na terenie 1M-U do 9,0m dla budynków o dachach stromych i 7,0m dla dachów płaskich,

d) ograniczenia wysokości zabudowy na terenie 2U do 9,0m dla budynków o dachach stromych i 7,0m dla dachów płaskich,

e) wykreślenia z projektu planu zapisów dopuszczających usytuowanie miejsc parkingowych na terenach przyległych dróg wewnętrznych,

f) zaplanowania ciągów komunikacyjnych ulicą Jaworową, w taki sposób, aby ruch do planowanej strefy usług nie odbywał się istniejącymi ulicami Hebanową i Jarzębinową,

g) apelu w zakresie odrzucenia planu oraz pozostałych uwag i zarzutów przedstawionych w uzasadnieniu.

Ad a - dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w obszarze projektu planu jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Obszar, na którym dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w przedmiotowym projekcie planu jest niewielki i oddzielony od zabudowy jednorodzinnej dwunastometrową, planowaną ulicą Jaworową. Dopuszczalne są wyłącznie budynki w typie willi miejskich – czyli budynki wielorodzinne, wolno stojące, o nie więcej niż 1 klatce schodowej i maksymalnej liczbie mieszkań do 9. Wysokość budynków wielorodzinnych nie może przekraczać 12m, a więc w stosunku do budynków jednorodzinnych jest to jedynie 2÷3m większa wysokość niż przeciętnego budynku jednorodzinnego. Zaplanowane zagospodarowanie nie koliduje z istniejącą zabudową jednorodziną, w związku z czym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia przedmiotowej uwagi. Brak jest „ogólnie obowiązujących zasad” w zakresie sytuowania zabudowy jednorodzinnej, do której odnoszą się wnoszący uwagi. Plan miejscowy, który obowiązuje dla ulic Hebanowej i Jarzębinowej nie określa w ogóle wysokości zabudowy, więc mieszkańcy mogli wybudować budynki o gabarycie 2 kondygnacji, ale o wysokości dowolnej. Brak jest również możliwości prawnego ustalenia zakazu podziału domu jednorodzinnego na 2 lokale mieszkalne, bowiem zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019r. poz. 1186) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się

wydzielenie do dwóch lokali mieszkalnych i plan miejscowy, jako akt niższego rzędu nie może tej reguły zmienić. Niezasadnym byłoby podtrzymywanie ustaleń zmienianego planu, bowiem intencją projektu planu była zmiana stanu istniejącego. Z uwagi na korektę w zakresie przeznaczenia musiała również nastąpić korekta w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.

Ad b – Przeznaczenie terenów 2U i 3KS/U jest zbieżne z ustaleniami dla terenów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej gdzie dopuszczone są budynki usługowe bez żadnych ograniczeń. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej również jest tożsamy z ustaleniami zawartymi w obowiązującym planie. Z uwagi jednak na potrzebę stworzenia w tej części miejscowości zaplecza usługowego - w szczególności w związku z organizacją nowego przystanku kolejowego zdecydowano się na dostosowanie wysokości oraz współczynników powierzchni i intensywności zabudowy do realiów rynkowych, w celu umożliwienia nowych inwestycji w tym rejonie. Należy tu jednak zwrócić uwagę, iż planowana zabudowa usługowa będzie znajdować się w oddaleniu od zabudowy jednorodzinnej i jej wysokość, nie będzie oddziaływać bezpośrednio na zabudowę jednorodzinną. W związku również z uwzględnieniem uwagi zawartej w par. 1 wysokość budynków zostanie obniżona do 12m, co nie jest znacznie wyższe od wysokości budynków jednorodzinnych. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie było zasadne.

Ad. c – na terenie 1M-U dopuszczalne są wyłącznie dachy strome dlatego bezzasadnym jest ustalanie wysokości budynków przekrytych dachem płaskim. Z uwagi na fakt iż dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zawierająca nie więcej niż 3 kondygnacje, maksymalna wysokość budynków, w związku z uwzględnieniem uwagi z par. 1 wynosić będzie 12m i niecelowym byłoby jej obniżenie do 9m. Budynki 12m będą się znajdować w oddaleniu od istniejącej zabudowy jednorodzinnej (jak to opisano w pkt 2a) i różnica wysokości w postaci 3m nie będzie znacznie odbiegała od wysokości zabudowy jednorodzinnej. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi uznano za niecelowe.

Ad. d – na terenie 2U, w związku z uwzględnieniem uwagi z par. 1 wysokość budynków wynosić będzie 12m. Dla obiektów usługowych, które wymagają wyższej wysokości pomieszczeń jest to wysokość uzasadniona względami technicznymi. Budynki 12m będą się znajdować w oddaleniu od istniejącej zabudowy jednorodzinnej (jak to opisano w pkt 2a) i różnica wysokości w postaci ok. 3m nie będzie znacznie odbiegała od wysokości zabudowy jednorodzinnej. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi uznano za niecelowe.

Ad.e – Brak jest uzasadnienia dla wyeliminowania możliwości usytuowania miejsc parkingowych na drogach wewnętrznych, które będą obsługiwać tereny nowej zabudowy. Chodzi tutaj o drogi wewnętrzne, które będą się znajdować się w obszarze przedmiotowego projektu planu. Nowe drogi wewnętrzne, które będą miały charakter niepubliczny i zostaną przez inwestora, usytuowane na potrzeby nowych inwestycji mogą zawierać w obszarze swojego zagospodarowania również miejsca parkingowe, co jest częstym i wygodnym dla mieszkańców rozwiązaniem. Nie dopuszczono miejsc parkingowych na drogach publicznych – ulicy Jaworowej i Granitowej. Dlatego też żądania mieszkańców sąsiednich ulic, znajdujących się poza obszarem opracowania nie mają uzasadnienia, bowiem nie chodzi tutaj o drogi wewnętrzne znajdujące się poza obszarem planu.

Ad. f – uwaga jest bezzasadna, w projekcie planu zaplanowano bowiem drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice – Jaworowa (2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ komunikacyjny został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach – jest to zadaniem innych służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi było niemożliwe.

Ad. g – w związku z brakiem zasadności uwzględnienia większości uwag niecelowym byłoby uwzględnienie apelu o odrzucenie przedmiotowego projektu planu i pozostałych kwestii podnoszonych w uzasadnieniu uwag. Projekt planu przewiduje bowiem dojazdy do budynków, w tym również do Wrocławia, w bezpośredniej bliskości znajduje się przystanek kolejowy, obszar nie musi być identycznie zabudowany, jak sąsiednie ulice, bowiem ma swoją specyfikę, w tym rejonie planowane jest również zaplecze usługowe, brak bowiem jest usług w rejonie opracowania, a stacja kolejowa wymusza również inne podejście do obszaru opracowania. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na zaopatrzenie

okolicznych mieszkańców w wodę bowiem sprawy techniczne będą rozwiązane z poszanowaniem obecnych odbiorców wody, podobnie jak sytuacja zaopatrzenia w inne media.

4)uwagi (D)

a)dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem 1M-U wyłącznie zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym (bez możliwości podziału budynków na więcej niż jeden lokal mieszkalny) i zgodnie z obowiązującymi zasadami w tym zakresie,

b)ustalenia dla obszaru 2U i 3KS/U przeznaczenia oraz warunków zabudowy takich, jakie zostały ustalone dla obszarów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej,

c)wykreślenia z projektu planu zapisów dopuszczających usytuowanie miejsc parkingowych na terenach przyległych dróg wewnętrznych,

d)zaplanowania ciągów komunikacyjnych ulicą Jaworową, w taki sposób, aby ruch do planowanej strefy usług nie odbywał się istniejącymi ulicami Hebanową i Jarzębinową.

e)zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej na tym obszarze,

f)apelu w zakresie odrzucenia planu.

Ad a - dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w obszarze projektu planu jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Obszar, na którym dopuszczona jest zabudowa wielorodzinnna w przedmiotowym projekcie planu jest niewielki i oddzielony od zabudowy jednorodzinnej 12m, planowaną ulicą Jaworową. Dopuszczalne są wyłącznie budynki w typie willi miejskich – czyli budynki wielorodzinne, wolno stojące, o nie więcej niż 1 klatce schodowej i maksymalnej liczbie mieszkań do 9. Wysokość budynków wielorodzinnych nie może przekraczać 12m, a więc w stosunku do budynków jednorodzinnych jest to jedynie 2÷3m większa wysokość niż przeciętnego budynku jednorodzinnego. Zaplanowane zagospodarowanie nie koliduje z istniejącą zabudową jednorodziną, w związku z czym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia przedmiotowej uwagi. Nie ma „ogólnie obowiązujących zasad” w zakresie sytuowania zabudowy jednorodzinnej, na które powołują się składający uwagę. Plan miejscowy, który obowiązuje dla ulic Hebanowej i Jarzębinowej nie określa w ogóle wysokości zabudowy, więc mieszkańcy mogli wybudować budynki o gabarycie 2 kondygnacji, ale o wysokości dowolnej. Brak jest również możliwości prawnych ustalenia zakazu podziału domu jednorodzinnego na 2 lokale mieszkalne, bowiem zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019r. poz. 1186) w budynku mieszkalnym jednorodzinym dopuszcza się wydzielenie do dwóch lokali mieszkalnych i plan miejscowy, jako akt niższego rzędu nie może tej reguły zmienić.

Ad b – Przeznaczenie terenów 2U i 3KS/U jest zbieżne z ustaleniami dla terenów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej, gdzie dopuszczone są budynki usługowe bez żadnych ograniczeń. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej również jest tożsamy z ustaleniami zawartymi w obowiązującym planie. Z uwagi jednak na potrzebę stworzenia w tej części miejscowości zaplecza usługowego - w szczególności w związku z organizacją nowego przystanku kolejowego zdecydowano się na dostosowanie wysokości oraz współczynników powierzchni i intensywności zabudowy do realiów rynkowych, w celu umożliwienia nowych inwestycji w tym rejonie. Należy tu jednak zwrócić uwagę, iż planowana zabudowa usługowa będzie znajdować się w oddaleniu od zabudowy jednorodzinnej i jej wysokość, nie będzie oddziaływać bezpośrednio na zabudowę jednorodziną. W związku również z uwzględnieniem uwagi zawartej w par. 1 wysokość budynków zostanie obniżona do 12m, co nie jest znacznie wyższe od wysokości budynków jednorodzinnych. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie było zasadne.

Ad.c – Brak jest uzasadnienia dla wyeliminowania możliwości usytuowania miejsc parkingowych na drogach wewnętrznych, które będą obsługiwać tereny nowej zabudowy. Chodzi tutaj o drogi wewnętrzne, które będą się znajdować w obszarze przedmiotowego projektu planu. Nowe drogi wewnętrzne, które będą miały charakter niepubliczny i zostaną przez inwestora, usytuowane na potrzeby nowych inwestycji, mogą zawierać w obszarze swojego zagospodarowania również miejsca parkingowe, co jest częstym i wygodnym dla mieszkańców rozwiązaniem. Nie dopuszczono miejsc parkingowych na drogach publicznych – ulicy Jaworowej i Granitowej. Dlatego też żądania mieszkańców sąsiednich ulic, znajdujących się poza

obszarem opracowania nie mają uzasadnienia, bowiem nie chodzi tutaj o drogi wewnętrzne znajdujące się poza obszarem planu.

Ad. d – uwaga jest bezzasadna, w projekcie planu zaplanowano bowiem drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice - Jaworowa(2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ komunikacyjny został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach – jest to zadaniem innym służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi było niemożliwe.

Ad. e – w obszarze planu występuje już znaczny obszar zieleni, o powierzchni łącznie ok. 1,38 ha w związku z powyższym brak jest uzasadnienia dla zwiększania powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto, w obowiązującym planie miejscowym dla części terenów (1KSU, 2KSU) również przyjęto wskaźnik 15%, a zmiana tego parametru może być obniżeniem wartości nieruchomości i podstawą do odszkodowania dla inwestora.

Ad. f – w związku z brakiem uzasadnienia do przyjęcia powyższych uwag nie celowym jest również przyjęcie apelu w zakresie odrzucenia projektu planu.

5)uwagi (E)

a) dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem 1M-U wyłącznie zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym (bez możliwości podziału budynków na więcej niż jeden lokal mieszkalny) i zgodnie z obowiązującymi zasadami w tym zakresie,

b) ustalenia dla obszaru 2U i 3KS/U przeznaczenia oraz warunków zabudowy takich, jakie zostały ustalone dla obszarów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej,

c) wykreślenia z projektu planu zapisów dopuszczających usytuowanie miejsc parkingowych na terenach przyległych dróg wewnętrznych,

d) zaplanowania ciągów komunikacyjnych ulicą Jaworową, w taki sposób, aby ruch do planowanej strefy usług nie odbywał się istniejącymi ulicami Hebanową i Jarzębinową.

e) przejścia przez Gminę Kąty Wrocławskie terenów oznaczonych w planie 5ZP/1 i 5ZP/2 celem przeprowadzenia takiej rewitalizacji terenów parkowych, która będzie służyć mieszkańcom, jak również tworzyć będzie bufor akustyczny w odniesieniu do uciążliwego oddziaływania linii kolejowej,

f) apelu w zakresie odrzucenia planu oraz pozostałych uwag i zarzutów przedstawionych w uzasadnieniu.

Ad a - dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w obszarze projektu planu jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Obszar, na którym dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w przedmiotowym projekcie planu jest niewielki i oddzielony od zabudowy jednorodzinnej dwunastometrową, planowaną ulicą Jaworową. Dopuszczalne są wyłącznie budynki w typie willi miejskich – czyli budynki wielorodzinne, wolno stojące, o nie więcej niż 1 klatce schodowej i maksymalnej liczbie mieszkań do 9. Wysokość budynków wielorodzinnych nie może przekraczać 12m, a więc w stosunku do budynków jednorodzinnych jest to jedynie 2÷3m większa wysokość niż przeciętnego budynku jednorodzinnego. Zaplanowane zagospodarowanie nie koliduje z istniejącą zabudową jednorodziną, w związku z czym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia przedmiotowej uwagi. Nie ma „ogólnie obowiązujących zasad” w zakresie sytuowania zabudowy jednorodzinnej, na które powołują się składający uwagę. Plan miejscowy, który obowiązuje dla ulic Hebanowej i Jarzębinowej nie określa w ogóle wysokości zabudowy, więc mieszkańcy mogli wybudować budynki o gabarycie 2 kondygnacji, ale o wysokości dowolnej. Brak jest również możliwości prawnych ustalenia zakazu podziału domu jednorodzinnego na 2 lokale mieszkalne, bowiem zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019r. poz. 1186) w budynku mieszkalnym jednorodzinym dopuszcza się wydzielenie do dwóch lokali mieszkalnych i plan miejscowy, jako akt niższego rzędu nie może tej reguły zmienić.

Ad b – Przeznaczenie terenów 2U i 3KS/U jest zbieżne z ustaleniami dla terenów 1KS/U oraz 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów

w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej, gdzie dopuszczone są budynki usługowe bez żadnych ograniczeń. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej również jest tożsamy z ustaleniami zawartymi w obowiązującym planie. Z uwagi jednak na potrzebę stworzenia w tej części miejscowości zaplecza usługowego - w szczególności w związku z organizacją nowego przystanku kolejowego zdecydowano się na dostosowanie wysokości oraz współczynników powierzchni i intensywności zabudowy do realiów rynkowych, w celu umożliwienia nowych inwestycji w tym rejonie. Należy tu jednak zwrócić uwagę, iż planowana zabudowa usługowa będzie znajdować się w oddaleniu od zabudowy jednorodzinnej i jej wysokość, nie będzie oddziaływać bezpośrednio na zabudowę jednorodzinną. W związku również z uwzględnieniem uwagi zawartej w par. 1 wysokość budynków zostanie obniżona do 12m, co nie jest znacznie wyższe od wysokości budynków jednorodzinnych. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie było zasadne.

Ad.c – Brak jest uzasadnienia dla wyeliminowania możliwości usytuowania miejsc parkingowych na drogach wewnętrznych, które będą obsługiwać tereny nowej zabudowy. Chodzi tutaj o drogi wewnętrzne, które będą się znajdować się w obszarze przedmiotowego projektu planu. Nowe drogi wewnętrzne, które będą miały charakter niepubliczny i zostaną przez inwestora, usytuowane na potrzeby nowych inwestycji mogą zawierać w obszarze swojego zagospodarowania również miejsca parkingowe, co jest częstym i wygodnym dla mieszkańców rozwiązaniem. Nie dopuszczono miejsc parkingowych na drogach publicznych – ulicy Jaworowej i Granitowej. Dlatego też żądania mieszkańców sąsiednich ulic, znajdujących się poza obszarem opracowania nie mają uzasadnienia, bowiem nie chodzi tutaj o drogi wewnętrzne znajdujące się poza obszarem planu.

Ad. d – uwaga jest bezzasadna, w projekcie planu zaplanowano bowiem drogi publiczne obsługujące przyszłe zainwestowanie – w tym tereny usługowe. Są to planowane ulice - Jaworowa(2KDD) i ul. Granitowa (1KDL). Obie ulice zaplanowano o szerokości 12m w liniach rozgraniczających. Jest to znaczna szerokość i wystarczająca dla obsługi zaplanowanej zabudowy. W związku z powyższym odpowiedni układ transportowy został w projekcie przewidziany. Jeśli zaś chodzi o możliwość przejazdu i zasady ruchu na ulicach Hebanowej i Jarzębinowej takie ustalenie nie może być poczynione w ustaleniach planu miejscowego, bowiem plan miejscowy nie ustala zasad ruchu na ulicach – jest to zadaniem innym służb i przedmiot innych decyzji. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi było niemożliwe.

Ad. e – w obszarze planu występuje już znaczny obszar zieleni, o powierzchni łącznie ok. 1,38 ha, przy czym teren oznaczony symbolem 5ZP/1 przeznaczony jest do realizacji inwestycji celu publicznego (par. 8 uchwały), co oznacza, że zostanie przejęty przez Gminę Katy Wrocławskie – w związku z powyższym postulat przejęcia terenu 5ZP/1 jest bezzasadnym, bowiem takie ustalenie już w projekcie planu się znajduje. W odniesieniu natomiast do terenu ZP/2, ustalenia planu przewidują zielenią parkową wraz urządzeniami służącymi rekreacji oraz place zabaw, które mogą być usytuowane również na terenach prywatnych, służąc jednocześnie towarzyszącej zabudowie usługowej oraz okolicznym mieszkańcom. Przejęcie tego terenu byłoby dla Gminy zbyt kosztowne, więc uwagi nie uwzględnia się w tym zakresie. Przewiduje się pozostawienie terenu zielonego, który z natury swojej będzie spełniał funkcje tłumiące hałas. Zasięg terenów ZP jest identyczny z obecnie obowiązującym planem i nie wprowadzono istotnych modyfikacji, zmieniających jego charakter. Zielenią jest w projekcie planu utrzymana.

Ad. f – projekt planu dotyczy zdefiniowanego obszaru, a jego prognoza ocenia przewidywane elementy zagospodarowania. Brak szerszego opracowania nie stanowi o ułomności przedstawionej prognozy oddziaływania na środowisko, co do której ustawowe organy opiniujące nie miały zastrzeżeń. Projekt planu przewiduje dojazd do budynków ulicami Jaworowa i Granitową przewiduje również możliwość transportu do Wrocławia, w bezpośredniej bliskości znajduje się przystanek kolejowy. Obszar nie musi być identycznie zabudowany, jak sąsiednie ulice, bowiem ma swoją specyfikę. W tym rejonie planowane jest zaplecze usługowe. Brak bowiem jest usług w rejonie opracowania. Lokalizacja usług (drobny handel – sklep spożywczy, placówka bankowa) w rejonie przystanku kolejowego, tych podstawowych jak i z zakresu opieki nad dziećmi, czy opieki zdrowotnej, zapewni pełniejszą ofertę dla mieszkańców Smolca. Można wskazać, że obecnie droga na przystanek to droga przez pola. W okresie zimowym powrót z pracy czy szkoły z Wrocławia „ciemna okolica” nie jest przyjemne i bezpieczne. Aspekt ekonomiczny też jest istotny. Bowiem ulica Granitowa do przystanku, wykonana dużym nakładem finansowym, powinna być choć jednostronnie obudowana co pozwoli na jej pełniejsze wykorzystanie.

6)uwagi (F)

a)obniżenia w całym obszarze planu wysokości możliwej zabudowy do maksimum 9,0m,

b)jednoznacznego wskazania jaka miałyby być obsługa komunikacyjna inwestycji w planie, istnieje bowiem realne zagrożenie, że główny ruch będzie się odbywał ulicą Hebanową lub Jarzębinową,

- c) doprecyzowanie kwestii zrzutu wody deszczowej,
- d) doprecyzowania kwestii przyłącza wody pitnej,
- e) wnosimy o doprecyzowanie możliwej ilości oraz możliwej gęstości lokali mieszkalnych, które mogą być realizowane,
- f) dla terenu 2U – wnosimy o pozostawienie wysokości zabudowy do 9m oraz powierzchni zabudowy działki – 30%, brak dojazdu,
- g) wnosimy o pozostawienie zapisów dotychczas obowiązującego planu miejscowego w zakresie miejsc parkingowych przy przystanku PKP,
- h) braku zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XXXIX/513/18 z dnia 22 lutego 2018.),
- i) apelu w zakresie utrzymania obecnego planu i innych zarzutów sformułowanych w uzasadnieniu.

Ad.a W związku z uwzględnieniem części uwagi maksymalna wysokość budynków w obszarze planu wynosić będzie 12m i niecelowym byłoby jej obniżenie do 9m. Obszar, na którym dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w przedmiotowym projekcie planu jest niewielki i oddzielony od zabudowy jednorodzinnej dwunastometrową, planowaną ulicą Jaworową. Dopuszczalne są wyłącznie budynki w typie willi miejskich – czyli budynki wielorodzinne, wolno stojące, o nie więcej niż 1 klatce schodowej i maksymalnej liczbie mieszkań do 9. Wysokość budynków wielorodzinnych nie może przekraczać 12m, a więc w stosunku do budynków jednorodzinnych jest to jedynie 2÷3m większa wysokość niż przeciętnego budynku jednorodzinnego. Budynki 12m będą się znajdować w oddaleniu od istniejącej zabudowy jednorodzinnej a różnica wysokości nie będzie znacznie odbiegała od wysokości zabudowy jednorodzinnej. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi uznano za niecelowe. Nieprawdziwym było stwierdzenie, iż budynki wielorodzinne mają mieć 15m wysokości. Argument dotyczący ogrzewania istniejących domów kominkami w dobie zanieczyszczenia smogiem jest zupełnie nietrafiony, obecni mieszkańcy nie mogą zanieczyszczać powietrza atmosferycznego ponad dopuszczalne normy.

Ad.b W przedmiotowym projekcie planu wskazano, iż dojazd do terenów ustala się z przyległych dróg. Z uwagi na fakt, iż tereny przeznaczone pod zabudowę przylegają do ulicy Jaworowej (2KDD) oraz ul. Granitowej (1KDL), dojazd do terenów inwestycyjnych będzie się dokonywał drogami publicznymi. W planie miejscowym nie ma możliwości prawnych ustalenia zasad organizacji ruchu drogowego, ze wskazaniem możliwości lub braku możliwości poruszania się daną ulicą. Takie ustalenia czynione są w odrębnych procedurach administracyjnych. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie jest możliwe i nie jest zasadne, bowiem wskazano dojazd do terenów inwestycyjnych.

Ad. c,d Na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak jest celowości wskazania konkretnych rozwiązań technicznych w zakresie projektu infrastruktury technicznej (doprowadzenia wody, kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej). Konkretnie rozwiązania będą przewidziane na etapie realizacji ustaleń planu, na podstawie odrębnych projektów technicznych, które muszą szanować interes i uprawnienia mieszkańców ulicy Hebanowej i Jarzębinowej. W związku z powyższym nie uznano za zasadne uwzględnienie przedmiotowej uwagi.

Ad. e Uwaga została sformułowana w sposób uniemożliwiający jej zrozumienie, prawdopodobnie w sprawie podziału „mieszkań na mniejsze”, chodzi wnoszącym o ustalenie zakazu sytuowania dwóch lokali mieszkalnych w domu jednorodzinny. Jednakże brak jest możliwości prawnych ustalenia zakazu podziału domu jednorodzinny na 2 lokale mieszkalne w planie miejscowym, bowiem zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019r. poz. 1186) w budynku mieszkalnym jednorodzinny dopuszcza się wydzielenie do dwóch lokali mieszkalnych i plan miejscowy, jako akt niższego rzędu nie może tej reguły zmienić. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi podstawę prawną opracowania planu miejscowego, w planie ustala się (art. 15) w szczególności zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, linie zabudowy i gabaryty obiektów. Wymagane przez ustawę ustalenia planu zostały poczynione w przedmiotowym projekcie planu. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje limitowania ilości i gęstości lokali mieszkalnych, w zabudowie jednorodzinnej dlatego też z uwagi na ustalenie już wskazanych w ustawie wskaźników zabudowy i zagospodarowania brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia limitu ilości lokali

mieszkalnych. Ustalenie dotyczące limitu mieszkań w budynku wielorodzinnym zostało już w planie poczynione, Dlatego uznaje się uwzględnienie uwagi w tej części za niezasadne.

Ad f Przeznaczenie terenu 2U jest zbieżne z ustaleniami dla terenu 2KS/U, zgodnie z uchwałą nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dn. 25 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej również jest tożsamy z ustaleniami zawartymi w obowiązującym planie. Zuwagi jednak na potrzebę stworzenia w tej części miejscowości zaplecza usługowego - w szczególności w związku z organizacją nowego przystanku kolejowego zdecydowano się na dostosowanie wysokości oraz współczynników powierzchni i intensywności zabudowy do realiów rynkowych, w celu umożliwienia nowych inwestycji w tym rejonie. Należy tu jednak zwrócić uwagę, iż planowana zabudowa usługowa będzie znajdować się w oddaleniu od zabudowy jednorodzinnej i jej wysokość, nie będzie oddziaływać bezpośrednio na zabudowę jednorodziną. W związku również z uwzględnieniem uwagi zawartej w par. 1 wysokość budynków zostanie obniżona do 12m, co nie jest znacznie wyższe od wysokości budynków jednorodzinnych. Dla obiektów usługowych, które wymagają wyższej wysokości pomieszczeń jest to wysokość uzasadniona względami technicznymi, dlatego też budynki usługowe nie mogą mieć takiej samej wysokości jak budynki mieszkalne. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi uznano za niecelowe i uwzględnienie uwagi nie było zasadne.

Ad. g W zakresie zapisów dotyczących terenów parkowania w rejonie nowego przystanku kolejowego sytuacja w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu jest lepsza, niż w obecnie obowiązującym planie z 2016r. W planie z 2016r. na całym terenie oznaczonym symbolem IKS i 2KS możliwe było sytuowanie obiektów usługowych bez żadnych ograniczeń i bez gwarancji, iż parking przy przystanku powstanie. W obecnym projekcie planu wyznaczono przestrzeń pod usytuowanie wyłącznie parkingu, jest to działka, która została pozyskana przez Gminę Kąty Wrocławskie, na pozostałym terenie, możliwe jest sytuowanie parkingów, tak jak na podstawie planu z 2016r. w związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie byłoby celowe.

Ad h obszar planu, znajduje się w obrębie terenów oznaczonych w Studium symbolem MM. Tereny MM w ustaleniach szczegółowych, zostały określone jako tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej, jednakże określenie to tyczy się obszarów wskazanych w Studium, a nie w każdym indywidualnym planie miejscowym. W przypadku przedstawionej interpretacji ustaleń Studium niemożliwym byłoby zrobienie planu miejscowego np. pod niezbędną szkołę – gdyż plan byłby teoretycznie sprzeczny z zapisami Studium. Interpretacja wywiedziona w uwadze jest całkowicie błędna. W żadnym z kierunków cytowanego Studium nie zostało ustalone, iż powierzchnia całkowita budynków mieszkalnych, w każdym sporządzanym osobno planie miejscowym musi stanowić co najmniej 50% powierzchni całkowitej wszelkiej możliwej zabudowy, jak wywodzi to zgłaszający uwagę. W Studium, zgodnie z ustaleniami dla terenów oznaczonych symbolami MM przewiduje się między innymi tworzenie osiedlowych centrów handlowo-usługowych, i taka okoliczność ma właśnie miejsce w przedmiotowym planie miejscowym (str. 81 kier. 2.2.3, lit. l). Możliwe jest też objęcie planem miejscowym takiego obszaru, w którym będzie tylko zieleń, tylko droga, czy usługa osiedlowa. Uwaga jest bezzasadna, wywody i interpretacja Studium w aspekcie opracowania przedmiotowego planu miejscowego są całkowicie mylne, a projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium, o czym świadczą ustalenia dla terenów MM dopuszczające różne formy przeznaczeń wzbogacających zabudowę mieszkaniową, bez których osiedla nie mogą funkcjonować.

Ad. i - brak uzasadnienia dla uwzględnienia wyżej wymienionych uwag powoduje również brak uzasadnienia dla odrzucenia przedmiotowego projektu i utrzymania obecnie obowiązującego planu. W obecnie obowiązującym planie przewiduje się zabudowę zagrodową – a więc wobec wprowadzonych ograniczeń dotyczących obrotu ziemią rolną, obowiązujący plan, praktycznie ma bardzo niewielkie szanse realizacji. Utrzymywanie natomiast w środku osiedla terenów rolnych, zanieczyszczanych przez okolicznych mieszkańców nie ma racji bytu.

7)uwagi (G)

a)wyeliminowania możliwości usytuowania budynków wielorodzinnych i rzekomego naruszenia ładu przestrzennego;

b)uniemożliwienia realizacji inwestycji na planach istniejących, w szczególności na działkach 186/5 i 186/12-19, które wymagają wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej;

c)ustalenia wskaźnika miejsc parkingowych w wysokości 1 miejsce parkingowe na 25m² powierzchni użytkowej bez względu na rodzaj przeznaczenia oraz w zakresie niedopuszczenia miejsc parkingowych na drogach wewnętrznych;

d)w zakresie zapewnienia nieodpłatnego parkowania na parkingu na terenie 4KS oraz rozważenia przeznaczenia części terenu 4KS-U na potrzeby miejsc parkingowych dla stacji kolejowej.

Ad a dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w obszarze projektu planu jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Obszar, na którym dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w przedmiotowym projekcie planu jest niewielki i oddzielony od zabudowy jednorodzinnej dwunastometrową, planowaną ulicą Jaworową. Dopuszczalne są wyłącznie budynki w typie willi miejskich – czyli budynki wielorodzinne, wolno stojące, o nie więcej niż 1 klatce schodowej i maksymalnej liczbie mieszkań do 9. Wysokość budynków wielorodzinnych nie może przekraczać 12m, a więc w stosunku do budynków jednorodzinnych jest to jedynie 2÷3m większa wysokość niż przeciętnego budynku jednorodzinnego. Zaplanowane zagospodarowanie nie koliduje z istniejącą zabudową jednorodziną, w związku z czym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia przedmiotowej uwagi. Obszar opracowania planu ma swoją własną specyfikę, jest wyodrębniony istotnymi drogami publicznymi i ma odmienny charakter od otaczającej go zabudowy jednorodzinnej. Stanowi również bufor pomiędzy zabudową jednorodziną a szlakiem kolejowym i obudowę osiedlowego centrum usługowego. Dla zabudowy jednorodzinnej centrum usługowe jest trudnym sąsiedztwem, dla zabudowy wielorodzinnej natomiast, jest to sąsiedztwo naturalne. Dlatego też w większości jednostek osiedleńczych skupiska usług sąsiadują nie ze spokojną zabudową jednorodziną, ale z zabudową wielorodziną, gdzie takie usługi są lepiej komponowane i tolerowane. Budynki wielorodzinne, są dostosowane gabarytami do zabudowy otaczającej. Pojęcie ładu przestrzennego nie jest tożsame z brakiem możliwości różnicowania zabudowy. Dlatego też uwagę uważa się za bezzasadną.

Ad b Ustalenie przedmiotowego projektu planu nie wpływają na możliwość sytuowania zabudowy na innych terenach, po rozwiązaniu spraw technicznych uzbrojenia. Treść uwagi nie jest do końca zrozumiała na czym miałyby polegać jej uwzględnienie, w związku z czym niemożliwe jest uwzględnienie uwagi w tej części.

Ad c Ustalenie jednakowego wskaźnika miejsc parkingowych w wysokości 1 miejsce parkingowe na 25m² powierzchni użytkowej bez względu na rodzaj przeznaczenia nie ma uzasadnienia. Bowiem każde przeznaczenie ma swoją charakterystykę i w związku z czym jednolity wskaźnik miejsc parkingowych na 25m² powierzchni użytkowej będzie nieadekwatny do wymagań funkcji, dlatego uznaje się uwzględnienie uwagi w tym zakresie za bezzasadne. Brak jest również uzasadnienia dla wyeliminowania możliwości usytuowania miejsc parkingowych na drogach wewnętrznych, które będą obsługiwać tereny nowej zabudowy. Chodzi tutaj o drogi wewnętrzne, które będą się znajdować w obszarze przedmiotowego projektu planu. Nowe drogi wewnętrzne mogą zawierać w obszarze swojego zagospodarowania również miejsca parkingowe, co jest częstym i wygodnym dla mieszkańców rozwiązaniem. Nie dopuszczono miejsc parkingowych na drogach publicznych – ulicy Jaworowej i Granitowej. Dlatego też żądania właścicieli sąsiednich działek, znajdujących się poza obszarem opracowania nie mają uzasadnienia, bowiem nie chodzi tutaj o drogi wewnętrzne znajdujące się poza obszarem planu.

Ad d Ustalenie odpłatności lub braku odpłatności za parking przy przystanku kolejowym nie może dokonywać się w ustaleniach planu miejscowego, bowiem wykracza to poza zakres ustaleń planu określony przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie 3KS-U jest możliwym zlokalizowanie parkingu na potrzeby stacji kolejowej. W związku z powyższym uznanie tej części uwagi nie było zasadne.

8)uwagi (H)

a)braku zasadności opracowania projektu dla części, dla których nie jest wymagana zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i fragmenty obszaru, na który zgoda taka została udzielona,

b)braku uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych i braku spełniania wymogów nałożonych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez dopuszczenie wyższej i bardziej intensywnej zabudowy,

c)zbyt niskiego współczynnika udziału terenu biologicznie czynnego;

d)nadmiernej zabudowy naszej gminy,

e) wniosku o odrzucenie uchwały.

Ad.a Błędna jest interpretacja dotycząca zasadności uchwalenia części A projektu planu. Dlatego Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi udzielił w części zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze, aby można było tę zgodę wykorzystać. Inaczej wydanie zgody rolnej na część terenów byłoby działaniem bezcelowym, dlatego nie można zgodzić się z argumentami wnoszącego uwagę. Dodatkowym argumentem była zmieniona sytuacja gruntów w obszarze opracowania. Podjęte zostały bowiem prace dotyczące inwestycji usługowej, na terenie oznaczonym symbolem 2U (na podstawie obowiązującego planu), czyli realna „konsumpcja” niezagospodarowanych terenów, dająca podstawę do ponownego wystąpienia do Ministra.

Ad. b, d dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w obszarze projektu planu jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Obszar, na którym dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna w przedmiotowym projekcie planu jest niewielki i oddzielony od zabudowy jednorodzinnej dwunastometrową, planowaną ulicą Jaworową. Dopuszczalne są wyłącznie budynki w typie willi miejskich – czyli budynki wielorodzinne, wolno stojące, o nie więcej niż 1 klatce schodowej i maksymalnej liczbie mieszkań do 9. Wysokość budynków wielorodzinnych nie może przekraczać 12m, a więc w stosunku do budynków jednorodzinnych jest to jedynie 2÷3m większa wysokość niż przeciętnego budynku jednorodzinnego. Zaplanowane zagospodarowanie nie koliduje z istniejącą zabudową jednorodziną, w związku z czym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia przedmiotowej uwagi. Obszar opracowania planu ma swoją własną specyfikę, jest wyodrębniony istotnymi drogami publicznymi i ma odmienny charakter od otaczającej go zabudowy jednorodzinnej. Stanowi również bufor pomiędzy zabudową jednorodziną a szlakiem kolejowym i obudowę osiedlowego centrum usługowego. Dla zabudowy jednorodzinnej centrum usługowe jest trudnym sąsiedztwem, dla zabudowy wielorodzinnej natomiast, jest to sąsiedztwo naturalne. Dlatego też w większości jednostek osiedleńczych skupiska usług sąsiadują nie ze spokojną zabudową jednorodziną, ale z zabudową wielorodziną, gdzie takie usługi są lepiej komponowane i tolerowane. Budynki wielorodzinne, są dostosowane gabarytami do zabudowy otaczającej. Pojęcie uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych nie jest tożsame z brakiem możliwości różnicowania zabudowy. Dlatego też uwagę uważa się za bezzasadną.

Ad.c W obszarze planu występuje już znaczny obszar zieleni, o powierzchni łącznie ok. 1,38 ha w związku z powyższym brak jest uzasadnienia dla zwiększania powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenie powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej jest rozpowszechnione oraz zbieżne z przepisami odrębnymi w tym zakresie. Paragraf 39 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowi: „Na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodziną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.” Dlatego nie można uznać, że jest to procent zbyt niski. Nie jest również prawdą, iż w okolicznych planach dla zabudowy wielorodzinnej występuje tylko wskaźnik 30%, bowiem wskaźnik 25% również funkcjonuje. Nie można również charakterystyki zabudowy wielorodzinnej w tym zakresie porównywać z powierzchnią biologicznie czynną dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, gdyż w zabudowie wielorodzinnej większą powierzchnię zajmują dojścia, dojazdy oraz miejsca parkingowe, które wymagają wprowadzenia terenów utwardzonych. Z uwagi na powyższe uwaga nie została uwzględniona.

Ad.e Z uwagi na niezasadność lub niecelowość uwzględnienia wszystkich aspektów uwagi niezasadnym jest również uwzględnienie uwagi w zakresie odrzucenia uchwały.