

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Ogrodowej i Spokojnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w związku uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XVI/207/16 z dnia 25 lutego 2016 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętego uchwałą Nr XXXIX/513/18 z dnia 22 lutego 2018 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- §1.1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Ogrodowej i Spokojnej, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest obszar wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Ogrodowej i Spokojnej, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
- §2.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) symbol określający przeznaczenie terenu;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) oznaczenia wymiarowe;
 - 5) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania dla sieci elektroenergetycznej średniego napięcia sn.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.
- §3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, o których mowa w §2 ust. 1 pkt 1 i 2;
 - 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod zabudowę budynkami w zewnętrznym obrysie ścian w rzucie przy gruncie;
 - 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, możliwy do realizacji w ramach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - 4) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków), zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), dojazdy, zieleń oraz budynki gospodarcze.
- §4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1 do 4 w planie nie określa się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2 Przepisy ogólne

§5. Ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN** do **10MN**;
- 2) zieleni, oznaczony symbolem **1Z**;
- 3) urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony symbolem **1W**;
- 4) dróg publicznych, oznaczone symbolami **1KDD** do **7KDD**;
- 5) **publicznych ciągów pieszo-jezdných**, oznaczonych symbolami **1KDpj** do **3KDpj**.

§6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla urządzeń i obiektów towarzyszących, z wykluczeniem garaży, budynków gospodarczych oraz zbiorników naziemnych na gaz, nie obowiązują linie zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 2) ogólne ustalenia dotyczące linii zabudowy oraz gabarytów obiektów:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone w Rozdziale 3 w ustaleniach szczegółowych, chyba, że z rysunku planu wynika inaczej;
 - b) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) tereny **1MN** do **10MN** zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obszar objęty planem położony jest w całości zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska, gromadzącego wodę w porowych utworach trzeciorzędowo (neogen) - czwartorzędowych utworach porowych.

§8. Granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się ujęcie wody (SUW SM Gniechowice), dla którego zgodnie z przepisami odrębnymi ustanowiona jest strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 2) strefa obejmuje obszar (częściowo na terenie **1W** oraz **1Z**) w kształcie prostokąta o wymiarach 15,2 m x 36,0 m (minimalna odległość od ogrodzenia studni 1 – 6,3 m, studni 1a – 6,0 m).

§4. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż 900 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki nie może wynosić mniej niż 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 90° z dopuszczalną tolerancją 30°;
- 4) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację dopuszcza się niższe parametry niż określone w pkt 1 i 2.

§10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla istniejących napowietrznych linii energetycznych SN w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania, którego granice przebiegają w odległości po 2,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
 - b) nasadzeń zieleni o wysokości powyżej 3 metrów;
 - 2) dla budynków lub ich części istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont i odbudowę;
 - 3) na terenie **1Z** ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy.
- §11. 1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych lub technologicznych;
 - 2) ścieki:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni minimum 1500 m² zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe i roztopowe: wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - 3) w przypadku naruszenia istniejącej sieci melioracyjnej i drenarskiej ustala się obowiązek przywrócenia ciągłości systemów, dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie niezbędnych odcinków rowów melioracyjnych;
 - 4) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników na gaz;
 - 5) elektroenergetyka:
 - a) zasilanie z sieci elektroenergetycznych lub z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz wolnostojących turbin wiatrowych,
 - b) w przypadku konieczności, należy wybudować stacje transformatorowe, przy czym dopuszcza się stosowanie stacji transformatorowych wbudowane w obiekt lub wolnostojące,
 - c) sieci energetyczne niskiego napięcia należy prowadzić jako sieci kablowe (podziemne);
 - 6) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować źródła ciepła o małej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym także pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz wolnostojących turbin wiatrowych;
 - 7) gospodarka odpadami:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów; miejsca takie należy obudować.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) szerokości dróg zgodnie z §16 i 17 niniejszej uchwały;
 - 2) dla wydzielanych dróg wewnętrznych innych niż określone w niniejszej uchwale należy zachować następujące parametry:
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego - 10 m;
 - b) w przypadku konieczności zakończenia drogi placem manewrowym jego wymiary nie mogą być mniejsze niż 12,5 x 12,5 m lub dopuszcza się zastosowanie rozwiązania równorzędnego spełniającego wymogi przepisów przeciwpożarowych;
 - c) na skrzyżowaniach należy wyznaczać trójkąty widoczności o wymiarach minimum 5 x 5 metrów.
- §12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20% dla terenów **1MN** do **10MN** oraz 0,01% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3 Przepisy szczegółowe

- §13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN** do **10MN** ustala się przeznaczenie terenu:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej **na terenach od 1MN do 6MN;**
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej na terenach **od 7MN do 10MN.**
2. Określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalną intensywność zabudowy, dla zabudowy:
 - a) wolnostojące: 0,3,
 - b) bliźniaczej: 0,4;
 - 2) minimalną intensywność zabudowy: 0;
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 30%,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m dla, przy czym dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 6 m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
 - 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach, dla terenów:
 - a) **1MN i 2MN** – 6 m od strony dróg publicznych,
 - b) **3MN** – 6 m od strony dróg publicznych oraz, 5 m od strony ciągu pieszo-jezdnego **2KDpj,**
 - c) **4MN i 5MN** - 6 m od strony dróg publicznych oraz 3 m od strony ciągu pieszo-jezdnego **3KDpj,**
 - d) **6MN** – 6 m od strony drogi **6KDD i 7KDD** oraz 20 m od strony ul. Wrocławskiej,
 - e) **7MN i 8MN** - 6 m od strony dróg publicznych oraz 4 m od strony ciągu pieszo-jezdnego **1KDpj,**
 - f) **9MN i 10MN** - **5 m od strony ciągu pieszo-jezdnego 2KDpj;**
 - 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
 - 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania w ilościach, co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla usług dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) w ramach wyznaczanych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a i b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
3. Określa się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- 1) ustala się wskaźnik powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, nie mniej niż:
 - a) 900 m² w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 450 m² w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- b) 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 3) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 25 m dla terenów **1MN** i **2MN**,
 - b) 38 m dla terenu **4MN**,
 - c) 19 m dla terenu **5MN** lecz nie więcej niż 20,5 m,
 - d) dla terenów **3MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN** i **10MN** nie ustala się szerokości frontów działki;
 - 4) obsługę komunikacyjną należy zapewnić:
 - a) dla terenu **1MN** od strony dróg **1KDD**, **2KDD** i **4KDD**,
 - b) dla terenu **2MN** od strony drogi **4KDD**,
 - c) dla terenów **3MN** i **4MN** od strony drogi **5KDD**,
 - d) dla terenu **5MN** od strony drogi **7KDD**,
 - e) dla terenu **6MN** od strony dróg **6KDD** i **7KDD**,
 - f) dla terenu **7MN** od strony dróg **1KDD**, **4KDD** i **1KDpj**,
 - g) dla terenu **8MN** od strony dróg **4KDD** i **1KDpj**,
 - h) dla terenów **9MN** i **10MN** od strony drogi **2KDPj**.
- §14. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Z** ustala się przeznaczenie terenu: zielen z zakazem lokalizacji nowej zabudowy.
- §15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1W** ustala się przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę (ujęcie wody).
2. Określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,
 - b) minimalną: 0;
 - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 70%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 4 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej;
 - 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: na linii rozgraniczającej terenu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych w kolorze ceglastym lub brązowym kryte dachówką oraz dachy płaskie,
 - b) do przekrycia dachów dwuspadowych o kącie połaci dachowych powyżej 30° należy stosować dachówkę;
 - 10) z uwagi na brak potrzeby nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania.
- §16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD** do **8KDD** ustala się przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy „D” dojazdowe.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:
- 1) **1KDD** – od 5,5 m do 10 m;
 - 2) **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** i **5KDD** – 10 m;
 - 3) **6KDD** – 4 m (jako poszerzenie istniejącej drogi).
 - 4) **7KDD** – od 10,0 m do 11,3 m.
- §17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDpj** do **3KDpj** ustala się przeznaczenie terenu: publiczny ciąg pieszo-jezdny.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla ciągów pieszo-jezdných: 6 m.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

- §18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.
- §19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie do uchwały Nr .../.../...
Rady Miejskiej W Kątach Wrocławskich
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Ogrodowej i Spokojnej.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Ogrodowej i Spokojnej sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich o przystąpieniu do sporządzenia planu Nr XVI/207/16 z dnia 25 lutego 2016 r.
2. Celem opracowania planu jest weryfikacja obowiązującego planu miejscowego przyjętego w roku 1996 r. oraz wyznaczenie terenów dla realizacji zabudowy w granicach wsi Gniechowice zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.
3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) a w szczególności przedłożony zostanie do zaopiniowania i uzgodnienia, w tym także z organami wynikającymi z art. 54 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.).
4. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1 z uwzględnieniem charakteru istniejącej i projektowanej zabudowy na terenach sąsiednich;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:
 - a) poprzez ustalenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w §7 uchwały,
 - b) poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych,
 - c) w obszarze objętym planem występują tereny rolne, dla których uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja nr GZ.tr.602.293.2017 z dnia 13 listopada 2017 r.) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - d) w obszarze objętym planem nie występują tereny leśne;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu (pismo nr WZN.5150.214.2016.WW z dnia 27 lipca 2016 r.) brak jest obiektów i obszarów wymagających ustalenia warunków ochrony zabytków dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji. Ponadto wskazano, które tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska wymagają ochrony przed hałasem;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zapewnienie w planie racjonalnego gospodarowania terenów bez kształtowania nowych enklaw zabudowy. Projektowana zabudowa stanowi rozwinięcie i uzupełnienie istniejącej zabudowy wsi Gniechowice;
 - 7) prawo własności – obszar planu obejmuje przede wszystkim grunty osób fizycznych w związku z czym realizacja części dróg publicznych oraz modernizacja istniejących będzie się wiązała z wykupem gruntów przez gminę jako skutku wywołanego przedmiotowym planem;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu nie zidentyfikowano obszarów i obiektów mających znaczenie w tym zakresie, co potwierdzone zostało poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – przedmiotowy plan miejscowy zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie dróg publicznych oraz utrzymanie funkcji obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę dla terenu 1W – ujęcie wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez realizację przepisów prawa w zakresie procedury sporządzenia planu miejscowego i zapewnienie możliwości niezbędnego udziału w tych pracach osobom fizycznym i prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
5. Realizacja wymogu wynikającego z art. 1 ust. 3 ustawy spełniona została poprzez uwzględnienie interesów osób prywatnych z uwzględnieniem interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów pod poszerzenie istniejących dróg oraz wyznaczenie nowych dróg publicznych. Na potrzeby planu sporządzono także następujące analizy i opracowania:
- 1) „Inwentaryzację Urbanistyczną dla celów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Ogrodowej i Spokojnej”;
 - 2) „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Ogrodowej i Spokojnej”;
 - 3) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Ogrodowej i Spokojnej”;
 - 4) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Ogrodowej i Spokojnej”.
6. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni nastąpiło poprzez uwzględnienie w ustaleniach planu położenia obszaru objętego planem w sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy o podobnym przeznaczeniu.
7. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dokonał analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 25 września 2014 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę Nr XLVIII/503/14 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Studium zostało uznane za aktualne. Jednocześnie obszar objęty przedmiotowym planem objęty jest obowiązującym planem miejscowym z roku 1996 a ocena aktualności dopuszcza realizację zmian planów miejscowych.
8. Jak wynika z *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Ogrodowej i Spokojnej*”, realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia nakładów na budowę infrastruktury drogowej wraz z uzbrojeniem terenu, w związku z czym należy stwierdzić, że realizacja planu będzie mieć wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy po stronie wydatków.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Ogrodowej i Spokojnej wraz załącznikami oraz listą nieuwzględnionych uwag przedstawiam Radzie Miejskiej do uchwalenia.