

**Projekt**

z dnia 13 października 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice, dla obszaru południowo-wschodniej części wsi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XII/180/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice, dla obszaru południowo-wschodniej części wsi, po stwierdzeniu, że przepisy niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice, dla obszaru południowo-wschodniej części wsi, zwany dalej planem.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 -rysunek planu w skali 1:1000.

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

3. 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.

4. Z uwagi na brak występowania na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym zakazu zabudowy.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które nie mogą przekraczać zewnętrzne krawędzie ściany nadziemnej części budynku, nie licząc: balkonów, schodów zewnętrznych, wykuszy dachowych, okapów dachu, gzymsów;
- 2) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, na których obowiązuje nakaz sytuowania zewnętrznej krawędzi ściany nadziemnej części budynku, nie licząc: balkonów,

schodów zewnętrznych, wykuszy dachowych, okapów dachu, gzymsów. Obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 4. 1.** Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy OW obserwacji archeologicznej;
- 6) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz utrzymania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 6.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzeń publiczną w granicach terenów dróg 1KDL/Z, 2KDL, 3KDD, 4KDW, 5KDW, 6KDg;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni.

**§ 7.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna wielkość działki: 50 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 5,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 90°;
- 3) nie ustala się parametrów nieruchomości służących wydzieleniu pasów drogowych oraz terenów infrastruktury technicznej.

**§ 8.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:

- 1) 1KDL Z- drogi lokalnej, docelowo zbiorczej;
- 2) 2KDL- drogi lokalnej;
- 3) 3KDD- drogi dojazdowej;
- 4) 4KDW, 5KDW- dróg wewnętrznych;
- 5) 6KDg- drogi transportu rolnego.

**§ 9. 1.** Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych w minimalnej ilości:

- 1) 2 miejsca na 1 w obrębie jednej posesji;
- 2) 1 miejsce na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług.

2. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w formie garaży i stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej.

3. W obszarze objętym planem liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

**§ 10. 1.** W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących odcinków oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym;

2) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w sytuacji braku możliwości spełnienia tego warunku, dopuszcza się realizację odcinków sieci o charakterze dystrybucyjnym na terenach przyległych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę użytkową z sieci wodociągowej.

3. Ustala się nakaz odprowadzania ścieków do:

1) kanalizacji sanitarnej,

2) zbiorników bezodpływowych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) dla terenów zabudowy: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach działki budowlanej lub do cieków zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru objętego planem;

2) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych.

5. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

3) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

4) dopuszcza się montaż urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń dystrybucyjnej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych.

7. W zakresie sieci i urządzeń telekomunikacji ustala się ich utrzymanie oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację. Dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

**§ 11.** Obszar objęty planem leży w całości w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej. Dla prowadzonych w obrębie strefy dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych- zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych, to jest konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

**§ 12.** Obszar objęty planem:

1) znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław- Strachowice;

2) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie;

3) przy obliczaniu wysokości obiektów, o których mowa wyżej uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, anteny oraz inne urządzenia, w przypadku dróg również ich skrajnie;

4) w obszarze objętym planem zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

**§ 13.** Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) w wysokości 20% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN;

2) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 3) za zgodną z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych,
  - b) budynków usługowych lub usług wbudowanych,
  - c) budynków gospodarczych, garaży,
  - d) budynków związanych z obsługą sadownictwa,
  - e) urządzeń budowlanych,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) zieleni;
- 4) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1MN-z przyległej drogi 3KDD;
  - b) terenu 3MN- z dróg: 1KDL/Z, 2KDL, 3KDD, przyległego do obszaru opracowania odcinka drogi powiatowej 2024D,
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) istniejąca zabudowa może podlegać rozbiórce, przebudowie, rozbudowie oraz nadbudowie,
  - b) w przypadku przebudowy istniejących budynków nie obowiązują ustalenia określone dla nowej zabudowy dotyczące parametrów zabudowy,
  - c) w przypadku rozbudowy istniejących budynków nie obowiązują ustalenia określone dla nowej zabudowy, za wyjątkiem zapisów dotyczących geometrii dachów w przypadku niezgodności istniejącej formy dachu z ustaleniami określonymi dla nowej zabudowy,
  - d) w przypadku nadbudowy istniejących budynków obowiązują ustalenia określone dla nowej zabudowy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.70,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.05,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
  - e) nakaz stosowania dachów stromych o nachyleniu połaci do 35° do 45° krytych dachówką ceramiczną lub jej zamiennikami w kolorze w odcieniach czerwieni,
  - f) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - 700 m<sup>2</sup> – dla zabudowy wolnostojącej,
    - 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy bliźniaczej.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN, 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 3) za zgodną z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych,

- b) budynków usługowych lub usług wbudowanych,
  - c) budynków gospodarczych, garaży,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) zieleni;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu 2MN- z dróg 3KDD, 4KDW,
  - b) terenu 4MN- z drogi 5KDW;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.70,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.05,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
  - e) nakaz stosowania dachów stromych o nachyleniu połaci do 35° do 45° krytych dachówką ceramiczną lub jej zamiennikami w kolorze w odcieniach czerwieni,
  - f) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
    - 700 m<sup>2</sup> – dla zabudowy wolnostojącej,
    - 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy bliźniaczej,
  - g) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - 700 m<sup>2</sup> – dla zabudowy wolnostojącej,
    - 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy bliźniaczej.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8Z, 9Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen urządzone;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, ciągów pieszych i rowerowych.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL/Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna- lokalna, docelowo zbiorcza;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
    - budowli drogowych,
    - elementów odwodnienia,
    - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna- lokalna, fragment planowanego włączenia drogi powiatowej 2024D do drogi 1KDL/Z;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,0 do 5,0, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
    - budowli drogowych,
    - elementów odwodnienia,
    - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna- dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
    - budowli drogowych,
    - elementów odwodnienia,
    - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDW, 5KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
    - budowli drogowych,
    - elementów odwodnienia,
    - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDg ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga transportu rolnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,0 do 6,8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
    - budowli drogowych,
    - elementów odwodnienia,
    - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7IT ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna- energetyka;
- 2) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL/Z;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 1.00,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.05,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m,
  - e) dopuszcza się dowolne formy płaci dachowych.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

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

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr XII/180/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice, dla obszaru południowo-wschodniej części wsi.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:**

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy, w dostosowaniu do istniejących budynków położonych w obszarze objętym planem. W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla strefy "OW" obserwacji archeologicznej. W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych. W zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości.

Obszar objęty planem powierzchni 6,69 ha zlokalizowany jest w obrębie Cesarzowice w gminie Kąty Wrocławskie, w południowej części obszaru zabudowy miejscowości. Obejmuje w części tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części tereny przeznaczone na ten cel w ustaleniach obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie terenów objętych planem obejmuje, obok wymienionych wyżej terenów zabudowy, tereny komunikacji drogowej oraz infrastruktury technicznej.

Dla części przedmiotowego obszaru zgodę taką uzyskano na etapie wcześniej sporządzanych planach miejscowych. W toku procedury planistycznej uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.602.186.2019 z dnia 21 kwietnia 2020 r. Na mocy decyzji nie wyrażono zgody na część wnioskowanych terenów w granicach działek ewidencyjnych nr 413/1, 414/3, 430/4. Obszar tych działek został wyłączony z opracowania planu.

W obszarze nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez:

- 1) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;
- 2) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu,
- 3) zorganizowanie w okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu dyskusji publicznej nad zawartymi w projekcie rozwiązaniami;
- 4) wskazanie po okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu terminu składania uwag do projektu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wcześniej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych była dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w tym zakresie, w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę gruntów we



władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę elementów układu drogowego powiązanego z terenami dróg w otoczeniu terenu objętego planem.

**W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:**

Dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru istniejących dróg publicznych przyległych do obszaru planu. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Lokalizacja nowej zabudowy nie będzie ograniczać możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów w ramach istniejących ciągów komunikacyjnych w otoczeniu.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.**

Podjmując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Stwierdza się, że przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu są zgodne treścią z treścią analizy przyjętej uchwałą nr XLV/572/18 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Zgodnie z wynikami prognozy bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być dodatni, pod warunkiem uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu:

1) podatków od nieruchomości;

2) opłat planistycznych;

3) opłat adiacenckich. Dochody gminny będą zależeć od tempa rozwoju zabudowy w obszarze objętym projektem. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

### **Przebieg prac planistycznych**

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu;

2) w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu;

3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały wykorzystane w opracowywaniu;

4) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;

5) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;

6) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), został wyłożony do publicznego wglądu. W terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zawiadomiono o możliwości zapoznania się z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskanymi w toku prac nad projektem uzgodnieniami, oraz o możliwości składania uwag i wniosków do wymienionego dokumentu. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowić będzie załącznik Nr 2 do uchwały.

**Wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 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**

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 poz. 283 z późn. zm.):

- 1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;
- 2) opinie organów: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu.