

UZASADNIENIE

do uchwały Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr z dnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulic Józefa Wymysłowskiego i Relaksowej - na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulic Józefa Wymysłowskiego i Relaksowej został sporządzony na podstawie uchwały Nr XVIII/250/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulic Józefa Wymysłowskiego i Relaksowej. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (Uchwała Nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r. ze zm.).

Celem sporządzenia planu jest przeznaczenie całego obszaru objętego planem pod funkcje usługowo-produkcyjne – w obowiązującym planie tylko część obszaru przeznaczona jest pod zabudowę produkcyjną, bazy, składy, magazyny i usługi (dz. nr 6/27 oraz część dz. nr 6/30, pozostała część, wzdłuż ul. Relaksowej, przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi).

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 lutego 2017 r. do 20 marca 2017 r. (1 wyłożenie) oraz w dniach od 19 maja 2017 r. do 18 czerwca 2017 r. (2 wyłożenie). Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu (1 wyłożenie) wpłynęła 1 uwaga – została uwzględniona w zakresie obowiązku usytuowania pasa zieleni o charakterze izolacyjnym.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulic Józefa Wymysłowskiego i Relaksowej realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

• zgodnie z art. 1 ust. 2:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy regionalnej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez uwzględnienie położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: poprzez wskazania położenia w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych; nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - nie występują one na obszarze opracowania;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnienie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie sąsiedztwa oraz autostrady A4;
- 7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;
- 9) potrzeby interesu publicznego – zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie „Nowe tereny wraz z ustaleniami dla tych przestrzeni określane będą w sporządzanych nowych planach w miarę potrzeb, dlatego odstępuje się od określania tego obowiązku w studium.”
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Gminy);
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej.

- **zgodnie z art. 1 ust. 3:**

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu wpłynęło 6 wniosków od ogranów i instytucji opiniujących i uzgadniających plan, oraz 1 od właściciela terenu dotyczący przeznaczenia terenu pod funkcje przemysłowo-usługowe.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (1 wyłożenie) wpłynęła 1 uwaga. Dotyczyła wprowadzenia zapisu o nasadzeniu zielni izolacyjnej na działce nr 6/30 wzdłuż drogi (dz. nr 6/37) oraz wprowadzenia zapisu o ograniczeniu aktywności gospodarczej do podmiotów nie kolidujących z istniejącą zabudową. Została uwzględniona w zakresie obowiązku usytuowania pasa zieleni o charakterze izolacyjnym.

- **zgodnie z art. 1 ust. 4:**

Plan nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

Wyznaczone tereny mają dostęp do dróg publicznych.

Obszar jest dobrze skomunikowany i posiada możliwość uzbrojenia.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

2. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (Uchwała Nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.

Plan nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (Uchwała Nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r. ze zm.).

Zgodnie z ww. analizą studium jest aktualne.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, Gądów-Jaszkotle i Zabrodzie (uchwała Nr XLVIII/501/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r.)

Zgodnie z ww. analizą plan nie jest wskazany jako wymagający aktualizacji.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W związku z uchwaleniem planu miejscowego mogą nastąpić zmiany w naliczaniu podatku za grunty.

Wydatki i dochody gminy związane z procesem transformacji terenu po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są realizowane w dłuższym okresie czasu. Wynika to zarówno z możliwości finansowych gminy i przeprowadzania wymaganych procedur, jak również z czasem trwania samej transformacji terenu, uwarunkowanym przede wszystkim zachowaniami właściciela terenu. Poza tym niektóre dochody i wydatki są ograniczone w czasie i obwarowane ustaleniami przepisów prawnych.

Przy przyjętych i omówionych wyżej założeniach występuje dodatni wynik finansowy w wysokości około 1 166 zł.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, w rejonie ulic Józefa Wymysłowskiego i Relaksowej uważa się za uzasadnione.