

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r, poz. 1073).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie uchwały nr XXII/294/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 września 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie autostrady A4.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy.

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu i dostosowaniu do nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, lokalizację obiektów budowlanych zgonie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy, zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz poprzez ustalenia określone w pkt. 1).
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 319 Subzbiornik Prochowice-Środa Śląska, przeznaczenia na różne formy zieleni powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz dopuszczenie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW. Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W tym zakresie przyjęcie jego zapisów w formie uchwały Rady Miejskiej wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nie ustalono ww. wymagań, ponieważ Wojewódzki Konserwator Zabytków nie zgłosił wniosków do planu.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, gospodarowania odpadami, wyznaczenie minimalnej liczby miejsc parkingowych w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych. W zakresie dostępności do terenów osób niepełnosprawnych przyjęto również ustalenia dotyczące kształtowania układu komunikacyjnego, polegające między innymi na zapewnieniu dojazdu do wszystkich nieruchomości w granicach objętych planem.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie przeznaczenia terenów przede wszystkim pod: zabudowę przemysłową i zabudowę usługową oraz komunikację. Tereny planu są dobrze skomunikowane poprzez istniejące drogi w bezpośrednim sąsiedztwie. W pobliżu znajduje się również infrastruktura techniczna. W przedmiotowym obszarze zaobserwowano tendencję rezygnacji z rolniczego wykorzystania terenów i stopniowego przekształcania ich w tereny zabudowy o charakterze aktywności gospodarczej.
- 7) Prawo własności, poprzez: rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków właścicieli i inwestorów mające na celu umożliwienie realizacji przyszłych inwestycji, zapoznanie się ze strukturą własności terenów objętych planem, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu mające na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu ewentualnych uwag składanych przez zainteresowanych.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, (projekt planu został uzgodniony z właściwymi

organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa), w planie nie wprowadzono zapisów które niekorzystnie wpływają na obronności i bezpieczeństwo państwa.

- 9) Potrzeby interesu publicznego, poprzez uwzględnienie w planie zapisów pozwalających na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, melioracyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, zaopatrzenia w ciepło oraz obiektów im towarzyszących), a dla systemów telekomunikacyjnych wprowadzono zasady rozbudowy i przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym 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. Zgodnie art. 18 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi wniesione w postaci elektronicznej, uznaje się jako uwagi wniesione na piśmie. Udział społeczeństwa w toku opracowania planu, został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1405).
- 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: poinformowanie społeczeństwa za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i obwieszczeni wywieszanych na tablicy, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków oraz wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, udziału w dyskusji publicznej i składaniu uwag. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
- 13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę (obszar planu przewiduje zabudowę o charakterze aktywności gospodarczej, dopuszcza się własne ujęcia wody).

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) Ważone był 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; interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych; zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerw terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w niezbędne media. Zapoznano się z wykazem właścicieli i władających oraz wykazem decyzji w indywidualnych sprawach dotyczących zagospodarowania terenu.
- 2) Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez: zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz wykonanie analizy komunikacyjnej oraz położenia terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, inwentaryzacji w terenie, analizy własności terenu oraz wykonanie pomiarów powierzchni terenu; analizę zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; analizę obowiązujących planów; analizę opracowania ekofizjograficznego, analizę terenów pod względem przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne oraz uzyskanie stosownej zgody, opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego; opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją.

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXXII/254/96 z dnia 16.12.1996),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Kącka, gmina Kąty Wrocławskie (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXXII/261/96 z dnia 16.12.1996),
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowej Wsi Kąckiej, Gmina Kąty Wrocławskie dla terenów południowej części obrębu Nowa Wieś Kącka (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXXIV/345/13 z dnia 27.06.2013r).

Ustalenia nowego planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia do aktualnych potrzeb, częściowo zachowując ustalenia planu obowiązującego (uchwała nr XXXIV/345/13 z dnia 27.06.2013r.) dot. układu komunikacyjnego.

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

Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) Kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez: wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru przede wszystkim istniejących elementów układu drogowego, w drugiej kolejności uzupełniając go o pozostałe projektowane elementy układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego etapowania.
- 2) Lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez: w planie nie przewidziano lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
- 3) Zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez: dopuszczenie w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.
- 4) Dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

Obszar objęty planem nie należy do terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Kąty Wrocławskie. W bezpośrednim obszarze objętym planem występuje już zabudowa o charakterze aktywności gospodarczej, cały obszar leży w strategicznym położeniu przy węźle autostradowym Kąty Wrocławskie, w ciągu autostrady A4. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz możliwością wyposażenia w infrastrukturę techniczną adekwatną dla nowej, planowanej zabudowy.

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

Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu poprzez: Uchwałę o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęta została przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XLVIII/503/14 z dnia 25 września 2014r. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie wykonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie stwierdzono, nieaktualność m.in. planów miejscowych uchwalonych w 1996r.

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXXII/254/96 z dnia 16.12.1996) ww. uchwale został wskazany jako plan wymagający aktualizacji,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Kącka, gmina Kąty Wrocławskie (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXXII/261/96 z dnia 16.12.1996 ww. uchwale został wskazany jako plan wymagający aktualizacji.

Wieloletni Program Prac planistycznych, który jest częścią ww. uchwały nie zawiera w swojej treści przedmiotowego planu. Jednakże program ten dopuszcza sporządzanie planów nie wykazanych w tym programie. Mając na uwadze powyższe zapisy analizy dot. m.in. aktualizacji planów miejscowych uchwalonych w 1996r uznaje się przeprowadzenie procedury planistycznej za zgodne z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu.

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

W prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały zestawione, dla poszczególnych lat spodziewane wydatki i wpływy w związku z realizacją ustaleń zawartych w analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie zdyskontowana została, na dzień sporządzenia prognozy, różnica pomiędzy wpływami a wydatkami gminy przy stopie dyskontowej. Stopa ta została oszacowana na podstawie danych z rynku kapitałowego w odniesieniu do bezpiecznych długoterminowych lokat skarbowych i z uwzględnieniem ryzyka inwestowania na lokalnym rynku nieruchomości.

6. Przebieg prac planistycznych.

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu;
- 2) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu;
- 3) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 4) wprowadzono zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik do uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik uchwały.

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu stwierdza, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętego uchwałą nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015r.

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono ponadto następujące wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Należy stwierdzić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i realizuje przedstawione w uchwale zamierzenia.