

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**wsi Pietrzykowice-Rybnica, dla terenów w rejonie ulic Smoleckiej i Radarowej**

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r, poz. 1073) Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie informuje, że:

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art.1 ust.2 ww ustawy w następujący sposób:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto określono zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
    - a) ustalenia dotyczące lokalizowania na terenach MN przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, ust. 1 uchwały,
    - b) ustalenia dotyczące ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.” przed zanieczyszczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi w § 7, ust. 2 uchwały,
    - c) ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych w § 10, ust. 3 uchwały,
    - d) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 10, ust. 4 uchwały,
    - e) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 10, ust. 9 uchwały,
    - f) ustalenia dotyczące wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej w § 12 ust. 3, pkt 4 i § 13 ust. 3, pkt 5 uchwały;
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - poprzez objęcie całego obszaru planu strefą „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, poprzez ustalenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej i wprowadzenie określonych wymogów w przypadku inwestycji na ww terenach w § 8, ust. 4, 5;
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
    - a) ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji na terenach MN przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, ust. 1 uchwały,
    - b) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 10, ust. 9 uchwały,
    - c) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi w § 7, ust. 3 uchwały,
    - d) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 10, ust. 10, pkt 3 uchwały;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez określenie przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako kontynuację dotychczasowej funkcji, na terenach które są częściowo zainwestowane oraz sąsiadują od północy, wschodu i południa z terenami zainwestowanymi, skomunikowane poprzez istniejącą drogę powiatową oraz drogi gminne, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczna niskiego i średniego napięcia, sieć wodociągowa oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
  - 7) prawo własności – poprzez:
    - a) ustalenia planu zapewniające możliwość prowadzenia dotychczasowej działalności istniejącym podmiotom gospodarczym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny w ramach istniejących podziałów geodezyjnych i własnościowych,
    - b) ustalenia planu które istniejącym jednostkom prawnym (Starostwo Powiatowe we Wrocławiu, Miasto i Gmina Kąty Wrocławskie) umożliwiają dotychczasową działalność oraz wykonywanie zarządu na drogach publicznych zlokalizowanych na obszarze planu;
  - 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 by niekorzystnie wpływały na obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez lokalizację na obszarze planu celu publicznego o znaczeniu lokalnym (droga klasy dojazdowej);
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; miejscowość Pietrzykowice jest wyposażona w sieć kanalizacji sanitarnej i dopuszczenie przydomowych oczyszczalni ścieków jest nieuzasadnione ekonomicznie oraz środowiskowo;
  - 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;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:
    - a) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 24 stycznia 2017 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 24.01.2017 r. do 14.02.2017r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice-Rybnica, dla terenów w rejonie ulic Smoleckiej i Radarowej oraz o możliwości składania wniosków;
  - 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 (miejscowość Pietrzykowice jest wyposażona w sieć wodociągową zatem pozyskiwanie wody do celów spożywczych za pomocą indywidualnych studni jest nieuzasadnione).
2. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny:
- określono przeznaczenie dla terenu: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KD-D - tereny drogi dojazdowej, KDPI - tereny ciągów pieszo-jednych, niekolidujące z dotychczasowym przeznaczeniem w obowiązującym planie miejscowym; uwzględniające wnioski złożone do planu miejscowego oraz zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
  - uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz poszanowanie prawa własności nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.

Dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) inwentaryzację urbanistyczną, w tym fotograficzną, analizę planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, analizę zapisów studium, analizę obowiązującego planu miejscowego, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz osobę fizyczną;
- 2) prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice-Rybnica, dla terenów w rejonie ulic Smoleckiej i Radarowej, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice-Rybnica, dla terenów w rejonie ulic Smoleckiej i Radarowej, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia nowego mpzp.

Z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych wynika:

- obszar planu miejscowego znajduje się w północno-zachodniej części wsi Pietrzykowice, we wschodniej części gminy Katy Wrocławskie, graniczy z drogą powiatową nr 2022D relacji droga wojewódzka nr 347 – droga powiatowa nr 2021D;
  - obszar objęty ustaleniami planu zlokalizowany jest w gminie Katy Wrocławskie i obejmuje tereny w obrębie geodezyjnym Pietrzykowice o łącznej powierzchni ok. 1,25 ha; od wschodu graniczy z ulicą Smolecką (droga powiatowa), od południa z ulicą Radarową (droga gminna), od zachodu z drogą gminną, od północy z terenami mieszkaniowymi; teren opracowania obejmują grunty wyłączone z produkcji rolniczej, stanowiące zgodnie z ewidencją gruntów w działki budowlane z lokalnie występującą zielenią urządzoną i nieurządzoną w postaci małych grup zadrzewień i zieleni niskiej, towarzyszącą istniejącej zabudowie.
  - na całym obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXXII/263/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r. Ustalenia nowego planu mają na celu zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Katy wrocławskie.
3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
- 1) dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy na terenach bezpośrednio sąsiadujących z takim zainwestowaniem, w oparciu o ukształtowany zewnętrzny układ komunikacyjny;
  - 2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom korzystanie z transportu publicznego na ul. Smoleckiej;
  - 3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o drogę gminną i ciągi pieszo-jezdne oraz istniejącą drogę powiatową i drogi gminne;
  - 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy w obrębie Pietrzykowice, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wsi, wyposażonym w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej.

4. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dokonał analizy, 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 oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kąty Wrocławskie. Wieloletni Program Prac Planistycznych (WPPP), będący załącznikiem do uchwały Nr XLVIII/503/14 wskazał obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice do zmiany.  
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice-Rybnica, dla terenów w rejonie ulic Smoleckiej i Radarowej jest zgodny z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zaktualizowanego Studium (przyjętego uchwałą nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r.). Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice-Rybnica, dla terenów w rejonie ulic Smoleckiej i Radarowej, podstawowym dochodem Gminy będą dochody związane z podatkiem od nieruchomości, renta planistyczna oraz wpływy z opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanych rozbudową komunalnej infrastruktury sieciowej. Głównym elementem po stronie kosztów gminy będzie realizacja drogi gminnej oraz planowanej infrastruktury technicznej będącej w gestii Gminy.