

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Nowa Wieś Wrocławska

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) 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 - wprowadzając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, rodzaju pokrycia dachów, maksymalnej szerokości lukarn i świetlików, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchnia zabudowy działki budowlanej, maksymalnej długości i szerokości budynków, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto ustalono zakaz stosowania dachów asymetrycznych, namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, wysokości i rodzajów ogrodzeń, a także ustalono 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 przez zróżnicowane ustalenia dla poszczególnych terenów oraz poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.” w § 7, ust. 1, uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące konieczność zapewnienia swobodnego dostępu do wód publicznych w § 7, ust. 2, uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji działalności polegających na składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami, w tym surowcami wtórnymi w § 7, **ust. 3**, uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, **ust. 4, ust. 5** uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 10, ust. 4 uchwały,
 - f) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 7, **ust. 6**, § 10, ust. 9 uchwały,
 - g) ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków w § 10, ust. 3 uchwały,
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez objęcie całego obszaru planu strefą „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, poprzez ustalenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenie dla nich wymogów w § 8, ust. 4, 5, poprzez uwzględnienie stanowisk archeologicznych i wprowadzenie określonych wymogów w przypadku inwestycji na ww terenach w § 8, ust. 6; nie określono wymagań w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej, bowiem nie występują na obszarze planu;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, **ust. 4, ust. 5** uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 7, **ust. 6**, § 10, ust. 9 uchwały,
 - c) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi w § 7, ust. 7 uchwały,

- d) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 10, ust. 10, pkt 6 uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez określenie przeznaczenia na zabudowę jednorodzinną i usługi oraz usługi sportu zabudowę zagrodową jako kontynuację dotychczasowej funkcji, na terenach które są częściowo zainwestowane lub posiadają zgody na wyłączenie spod użytkowania rolnego, a także przeznaczenie pod zabudowę zagrodową, tereny bezpośrednio sąsiadujące 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 gazową, sieć wodociągowa oraz kanalizacji deszczowej;
- 7) prawo własności – poprzez:
- a) ustalenia planu zapewniające możliwość prowadzenia dotychczasowej działalności istniejącym podmiotom gospodarczym oraz jednostkom fizycznym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny w ramach istniejących podziałów geodezyjnych i własnościowych,
- b) ustalenia planu które istniejącym jednostkom prawnym (Miasto i gmina Kąty Wrocławskie) umożliwiają 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, 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 pieszo-jezdna, tereny usług sportu i rekreacji);
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 10; zadanie polegające na budowie sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Nowa Wieś Wrocławska jest w trakcie realizacji i dopuszczenie przydomowych oczyszczalni ścieków jest nieuzasadnione ekonomicznie;
- 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: ogłoszenie w prasie lokalnej („Express Wrocławski” z dn. 25 września 2015 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 25 września 2015 r. do 26 października 2015 r., a także na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska 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 Nowa Wieś Wrocławska jest wyposażona w sieć wodociągową).
2. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny:
- określono przeznaczenie dla terenów: M - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usług i rzemiosła, MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, US - teren usług sportu i rekreacji, usługi publiczne, RM - teren zabudowy zagrodowej, WS - teren wód otwartych, KDPI - teren drogi pieszo-jektywnej, niekolidujące z dotychczasowym przeznaczeniem w obowiązującym planie miejscowym oraz niekolidujące z terenami sąsiadujących z planem dróg publicznych; zgłoszono 12 wniosków, z których nie uwzględniono wniosków dotyczących wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i zabudowy zagrodowej dla terenów zlokalizowanych w północno-wschodniej części planu, pozostały wniosek uwzględniono.

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 obowiązujących planów miejscowych, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu (jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły wniosków do planu);
- 2) prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, 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 Nowa Wieś Wrocławska, 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 objęty planem miejscowym znajduje się w północno-zachodniej, północno-wschodniej i południowej części obrębu Nowa Wieś Wrocławska oraz południowo-wschodniej części gminy Kąty Wrocławskie i tworzy z terenami mieszkaniowymi i mieszkaniowymi z usługami zlokalizowanymi w centralnej części wsi Nowa Wieś Wrocławska jednostkę wiejską. Przez miejscowość przebiega droga powiatowa nr 2026D, natomiast w przez południową część obrębu autostrada A-4.
 - Obszar opracowania stanowią obecnie tereny zabudowane oraz użytkowane rolniczo przeznaczone do zainwestowania, w tym tereny cieków wodnych. Dominuje roślinność typowa dla upraw rolniczych wraz z zieleńią śródpolną. Otoczenie terenu, jak i sam teren opracowania, charakteryzuje się typowym wiejskim krajobrazem rolniczym, który uległ już częściowemu przekształceniu. Gleby w obszarach opracowania to przeważnie gleby czarne ziemie właściwe, powstałe na glinach polodowcowych, lekkich i średnich lokalnie z ciężkich glin zwałowych i ilów. W granicach opracowania występuje kilka naturalnych cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych, którymi teren odwadniany jest w kierunku północno-wschodnim, gdzie wody ujmowane są przez Kasinę, lewobrzeżny dopływ Ślęzy. Tereny opracowania położone są poza zasięgiem wód powodziowych. Szata roślinna w tym rejonie to zieleń wysoka występująca głównie w obszarze południowym oraz pojedyncze drzewa, a także rozproszone we wsi grupy i niewielkie skupiska drzew. W granicach opracowania nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną ze względu na ich wartość przyrodniczą. Teren objęty projektem m.p.z.p. położony jest poza najcenniejszymi przyrodniczo obszarami gminy.
 - na całym obszarze opracowania obowiązują dwa plany miejscowe; pierwszy uchwalony uchwałą Nr XXXII/262/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r. wskazujący tereny mieszkaniowe, usługowe, rzemieślnicze, komunikacji i terenów zielonych, drugi, uchwalony uchwałą Nr XLVIII/501/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r. wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług, tereny usług, tereny produkcji, baz, składów, magazynów, usług, tereny komunikacji i wód otwartych. Nowy plan podyktowany jest koniecznością ponowienia czynności związanych z aktualizacją zapisów planistycznych wynikających z wyroku nr II SA/Wr 247/15 Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 12 maja 2015 r., w którym stwierdzono nieważność części zapisów uchwały Nr XLVIII/501/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r.
3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
- 1) dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej 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, w stosunkowo niewielkiej odległości od przystanków umiejscowionych przy drodze powiatowej;
 - 3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o istniejącą drogę pieszo-jezdną (droga gminna) oraz drogi wewnętrzne;
 - 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie, wyposażonym w infrastrukturę techniczną z zakresie sieci elektroenergetycznych, gazowych, wodociągowych, kanalizacji deszczowej oraz telekomunikacyjnej.
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 nie wskazał przedmiotowego planu do zmiany. Jednakże w WPPP dopuszczono realizację innych zmian planów miejscowych. Wynikać to mogło z zaistniałych potrzeb i interesu gminy. W przypadku przedmiotowego planu niezbędna była jego aktualizacja podyktowana koniecznością ponowienia czynności związanych z aktualizacją zapisów planistycznych wynikających z wyroku nr II SA/Wr 247/15 Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 12 maja 2015 r., w którym stwierdzono nieważność części zapisów uchwały Nr XLVIII/501/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r.
- Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska nie naruszają ustaleń nie naruszają ustaleń zaktualizowanego Studium (przyjętego uchwałą nr XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r.). Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów o dominującej funkcji usług sportu i rekreacji.
5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Wieś Wrocławska, podstawowym dochodem Gminy będą:
- 1) dochód związany z podatkiem od nieruchomości – wpływy stabilne i długotrwałe;
 - 2) wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych) – pierwsze lata po wejście w życie planu miejscowego;
 - 3) wpływy z opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego rozbudową komunalnej infrastruktury technicznej - pierwsze lata po wejście w życie planu miejscowego;
- najważniejszymi kosztami Gminy będą: wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.