

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Jaworowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIV/448/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Jaworowej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XLVIII/624/22 z dnia 27 stycznia 2022 r.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Jaworowej, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
- 2) **przeznaczenie terenu** – funkcja terenu identyfikowana przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – funkcja terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – funkcja terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;

- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) szerokość drogi w liniach rozgraniczających w miejscu jej wskazania;
- 6) określenie położenia linii zabudowy;
- 7) obszar usytuowania planowanego gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną.

3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

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

5. 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 do uchwały.

6. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako:

- 1) **biura** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu;
- 2) **gastronomia** – należy przez to rozumieć: restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 3) **handel detaliczny małopowierzchniowy** – należy przez to rozumieć obiekty o powierzchni sprzedaży do 2000m², służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, urządzenia melioracji i zagospodarowania wód deszczowych a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 6) **obiekty kultury** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: obiekty upowszechniania kultury, takie jak domy kultury, mediateki, wypożyczalnie filmów, biblioteki i temu podobne; sale widowiskowe; obiekty wystaw i ekspozycji, pracownie artystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 7) **obiekty sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: place zabaw, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 8) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć obiekty takie jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia;

- 9) **usługi wychowania i kształcenia** – należy przez to rozumieć obiekty związane z prowadzeniem żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych oraz obiekty do nich podobne, a także szkoły i obiekty kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia;
- 10) **zdrowie i opieka społeczna** - należy przez to rozumieć budynki lub części budynków służących działalności leczniczej i świadczeń zdrowotnych i opiekuńczych.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i inne tereny biologicznie czynne i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 5. Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej, z wyjątkiem obszarów usytuowania obiektów do parkowania, nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni zabudowy,
 - b) intensywności zabudowy,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 2) maksymalna wysokość budowli mierzona od poziomu terenu przy tej budowli do najwyższego jej punktu nie może przekraczać 9 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej - w tym służących infrastrukturze kolejowej i sieci uzbrojenia z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) wysokość budowli przekrytych dachem mierzona od poziomu terenu przy tej budowli do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 4) na obszarze planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław Strachowice, a także ochrona lotniczych urządzeń naziemnych. Wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać rzędnej 150 mnpm;
- 5) w obszarze planu występują istniejące sieci gazowe wysokiego ciśnienia:
 - a) DN200, 6,3 MPa i DN300, 6,3MPa, pokazane na rysunku planu, dla których obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi strefa kontrolowana, o szerokości 30m (po 15m od osi sieci), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W pasie terenu po 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów,
 - b) DN100, 6,3 MPa, pokazana na rysunku planu dla której obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi strefa kontrolowana, o szerokości 40m (po 20m od osi sieci), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W pasie terenu po 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów;
- 6) w obszarze planu występuje istniejąca sieć gazowa średniego podwyższonego ciśnienia DN 200, 1,6MPa, pokazana na rysunku planu, dla której, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje strefa kontrolowana, o szerokości 50m (po 25 m od osi sieci) w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W pasie terenu po 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów;
- 7) dopuszcza się remonty i przebudowę sieci, o których mowa w pkt 5 pod warunkiem zachowania ich oddziaływania w obrębie stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 5;
- 8) dopuszcza się remonty i przebudowę sieci, o której mowa w pkt 6 z zachowaniem jej oddziaływania w obrębie strefy kontrolowanej, o której mowa w pkt 6;
- 9) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, o której mowa w pkt 6 i usytuowanie sieci wraz ze strefą kontrolowaną, o szerokości 2m (po 1m od osi sieci) wynikającą z przepisów odrębnych, w obszarze usytuowania planowanego gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, wynikającą z przepisów odrębnych, wskazanym na rysunku planu, przy czym średnica gazociągu nie może przekraczać DN200 i ciśnienie nie może przekraczać 1,6MPa;
- 10) z uwagi na fakt, iż obszar planu graniczy z obszarem kolejowym, na terenach przyległych do obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania, określonych w tych przepisach odległości i zasad:

- a) sytuowania budynków i budowli, w tym elementów ochrony akustycznej i zasłon odśnieżnych,
- b) wykonywania prac ziemnych,
- c) sadzenia drzew i krzewów;

11) panele fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie na budynkach.

§ 6. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) MN – należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZP - należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 8. 1. Tereny 1KDL, 2KDD, 5ZP ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 40^0 do 140^0 ;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących,
 - b) 450 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych,
 - c) 250 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków szeregowych;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki z zastrzeżeniem pkt 4 nie może być mniejsza niż:
 - a) 22 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - b) 10 m dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych,
 - c) 6 m dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków szeregowych;
- 4) dla działek o przeznaczeniu niewymienionym w pkt 2 obowiązuje:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 25 m^2 ,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 5m.

§ 10. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującą obszar planu.

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne:

- 1) o numerze 3/6/80-27 – grób szkieletowy kultury unietyckiej z I okresu epoki brązu, cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej z okresu halsztackiego, osada neolityczna, pokazane na rysunku planu;
- 2) o numerze 26/7/80-27 – osada kultury łużyckiej z epoki brązu, pokazane na rysunku planu.

3. W obrębie strefy, o której mowa w ust. 1 oraz w obrębie znajdujących się na obszarze objętym opracowaniem planu, chronionych stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 2 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w całym obszarze planu dopuszcza się dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) sieci przesyłowe:

- a) sieci gazowe wysokiego ciśnienia dopuszcza się zgodnie z istniejącym przebiegiem, pokazanym na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami §5 pkt 5 i 7,
 - b) sieć gazową średniego podwyższonego ciśnienia DN200 1,6 MPa dopuszcza się zgodnie z istniejącym przebiegiem, pokazanym na rysunku planu oraz ustaleniami §5 pkt 6 i 8, przy czym dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, zgodnie z ustaleniami §5 pkt 9;
- 3) w przypadku sytuowania sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej poza drogami, ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi, obowiązuje zapewnienie do nich dojazdu i dostępu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, z wyjątkiem wody do celów spożywczych i bytowych, z indywidualnych ujęć wody,
 - c) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:**
- a) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej,
 - zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz** obowiązuje zasilanie z sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła:
- a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW z wyłączeniem źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**
- a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kW, z wyłączeniem źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni,
 - c) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne,
 - d) budowę stacji transformatorowych dopuszcza się, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty kontenerowe lub wbudowane w inne obiekty,
 - e) nie dopuszcza się stacji transformatorowych słupowych;
- 9) przewody sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów** obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) dojazd do terenów ustala się z przyległych dróg;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to ciągów pieszo-jezdnich, których szerokość nie może być mniejsza niż 6m;
 - 3) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5m;
 - 4) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- a) dla biur, gastronomii, handlu detalicznego małopowierzchniowego i usług drobnych – 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
 - b) dla obiektów kultury, obiektów sportu i rekreacji - o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, usług wychowania i kształcenia, zdrowia i opieki społecznej - 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
- 5) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 6) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 4 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 5;
- 7) dopuszcza się usytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych o których mowa w pkt 4 na działce budowlanej lub na terenie, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą lub na terenie przyległych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2.

Rozdział 3. **Ustalenia dla terenów**

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) usługi drobne,
 - c) usługi wychowania i kształcenia,
 - d) zdrowie i opieka społeczna,
 - e) infrastruktura drogowa,
 - f) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 2;
- 5) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,5;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 10m;
- 7) dopuszcza się dachy, z zastrzeżeniem pkt 9:
 - a) strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,
 - b) płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10⁰;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących,

- b) 450 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych,
 - c) 250m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków szeregowych;
- 11) obowiązuje zachowanie współczynnika 250m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa jednorodzinna wyłącznie w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) usługi drobne,
 - c) usługi wychowania i kształcenia,
 - d) zdrowie i opieka społeczna,
 - e) infrastruktura drogowa,
 - f) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynków jednorodzinnych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 2;
- 5) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 10m;
- 7) dopuszcza się dachy, z zastrzeżeniem pkt 9:
 - a) strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,
 - b) płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10⁰;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących,
 - b) 450 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych;
- 11) obowiązuje zachowanie współczynnika 250m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) biura,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny małopowierzchniowy,

- d) obiekty kultury,
- e) obiekty sportu i rekreacji,
- f) usługi drobne,
- g) usługi wychowania i kształcenia,
- h) zdrowie i opieka społeczna,
- i) zieleń parkowa;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna.

2. W przypadku sytuowania na terenie funkcji wrażliwych na hałas, wskazanych w przepisach odrębnych: w tym w szczególności związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,0;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 12m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 3;
- 7) w zakresie dachów dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 9:
 - a) dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20⁰ do 60⁰,
 - b) płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10⁰;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) obowiązują miejsca parkingowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym rodzajom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla handlu detalicznego, gastronomii – 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów sportu i rekreacji i usług wychowania i kształcenia – 1,5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KS-U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) obiekty do parkowania,
- b) biura,
- c) gastronomia,
- d) handel detaliczny małopowierzchniowy,

- e) obiekty kultury,
- f) obiekty sportu i rekreacji,
- g) usługi drobne,
- h) usługi wychowania i kształcenia,
- i) zdrowie i opieka społeczna,
- j) zieleń parkowa;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna.

2. W przypadku sytuowania na terenie funkcji wrażliwych na hałas, wskazanych w przepisach odrębnych: w tym w szczególności związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,5;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 12m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 3;
- 7) w zakresie dachów dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 9:
 - a) dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20⁰ do 60⁰,
 - b) płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10⁰;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
- 10) nie dopuszcza się sytuowania jednokondygnacyjnych garaży boksowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym rodzajom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego, gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów sportu i rekreacji i usług wychowania i kształcenia – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zieleń parkowa,
 - b) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - c) place zabaw;

2) uzupełniające:

- a) ciągi piesze,
- b) ciągi pieszo-rowerowe,
- c) obiekty do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt. 2,
- d) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nie dopuszcza się sytuowania budynków;
- 2) z zakresu obiektów do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów, nie ustala się obowiązku usytuowania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6G** ustala się następujące przeznaczenie: teren infrastruktury gazowej, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej do 100%;
- 2) nie ustala się obowiązku sytuowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) wysokość budynków nie może być większa niż 6 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 1;
- 6) dopuszcza się dachy dowolne.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KS** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - obiekty do parkowania;
- 2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
- 3) nie ustala się obowiązku usytuowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,4;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 3;
- 7) w zakresie dachów dopuszcza się:
 - a) dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20⁰ do 60⁰ z zastrzeżeniem pkt 9,
 - b) płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10⁰;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, lub blachą na rąbek stojący w kolorze grafitowym, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 lit. a oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
- 10) nie dopuszcza się sytuowania jednokondygnacyjnych garaży boksowych;

11) na terenie obowiązują miejsca postojowe dla rowerów co najmniej w liczbie stanowiącej 25% liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica publiczna;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 12 m.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica publiczna;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 12m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 21. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na:

- 1) 5% dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3U, 4KS-U;
- 2) 0,01% dla terenów niewymienionych w pkt 1.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

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

Uzasadnienie

Przystąpienie do zmiany planu miało na celu korektę rozwiązań przestrzennych, urealnienie wyznaczonych przeznaczeń w planie, w związku ze zmianami w rejonie opracowania i zmianami układu komunikacyjnego, na styku z obszarem planu.

W obszarze przylegającym do projektu planu zrealizowano już wiele budynków mieszkalnych oraz usługowych i utrzymanie w obszarze planu zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującym planem przestało mieć uzasadnienie. Dodatkowo procedurze planistycznej otrzymano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów chronionych na cele nierolnicze. W rejonie przyległym do obszaru planu powstał również dodatkowy przystanek kolejowy dla wsi Smolec i Mokronos Górny, w związku z powyższym uzasadnione było stworzenie możliwości realizacji inwestycji, tak aby zakończyć zabudowę rejonu i stworzyć kompletną jednostkę osadniczą.

Projekt planu był już trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Dwukrotnie wykładano projekt w części, bowiem nie otrzymano od razu zgody na zmianę przeznaczenia wszystkich terenów rolnych na cele nierolnicze. W trakcie jednak procedury planistycznej, z uwagi na zmieniające się uwarunkowania w rejonie wystąpiono ponownie o zgodę na pozostałą część areálu i w efekcie uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia rolniczego na cele nierolnicze dla całości areálu gruntów chronionych w obszarze planu. W związku z powyższym projekt planu został dostosowany do nowych warunków i zmieniony w stosunku do projektu, który był przedmiotem dwóch pierwszych wyłożeń, co wynikało również ze zmiany podejścia do przedmiotu opracowania. Uwzględniono też część uwag, jakie wpłynęły do projektu planu w trakcie poprzednich wyłożeń.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp). Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:

1)wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury –wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy i ukształtowania dachów. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu; Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; Dobór przeznaczeń ustalonych w planach został dokonany na podstawie analizy stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów.

2)walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące obiektów architektonicznych w taki sposób, aby pasowały one do danego obszaru i jednocześnie spełniały wymogi zakładanych funkcji.

3)wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione również przez ustalenia dotyczące wskazania terenów chronionych przed hałasem oraz ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej.

4)wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia §10. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury, co określono w §1 ust. 2 uchwały;

5)wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiającą prawidłową dostępność terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami;

6)walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu.

7)**prawa własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8)**potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** –poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9)**potrzeb interesu publicznego** –w obszarze planu dopuszcza się realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym, w rozumieniu przepisów odrębnych, występują tereny do realizacji lokalnych celów publicznych;

10)**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §11 uchwały. Teren posiada dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;

11)**zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 23.11.2017 roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne wnioski ze strony społeczeństwa. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 27.01.2020r. do 17.02.2020r., w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy, w dniu 31.01.2020r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi, w efekcie uwzględnienia części uwag niezbędnym stało się ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu; Ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, dla części A odbyło się w dn. od 29.07.2020r. do 18.08.2020r. W efekcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu znów wpłynęły uwagi, które w części zostały uwzględnione. W trakcie jednak procedury planistycznej ponowiono wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w sprawie udzielenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze i taką zgodę dla całego już obszaru planu otrzymano. W związku z powyższym możliwe stało się procedowanie uchwały w całościowym, pierwotnym jej kształcie. Kolejne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu dla całego obszaru odbyło się w dn. od 08.10.2021r. do 29.10.2021r. W procedurze ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione. W efekcie jednak dalszych prac i konsultacji w projekcie planu wprowadzono zmiany, w szczególności ujednolicono wysokość na terenach mieszkaniowych, podwyższono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach mieszkaniowych. Wskutek zmian w projekcie przeprowadzono również kolejny raz wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Kolejne wyłożenie projektu planu odbyło się w dniach od 23.09.2022r. do 14.10.2022r.

12)**zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13)**potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §11 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

2.**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana

prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana również prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku zaplanowania efektywnego układu drogowego. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego i planowanego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg. Zlokalizowanie zabudowy w sposób skoncentrowany ułatwia również późniejszą organizację ruchu oraz przejazd środków transportu publicznego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w niedużej odległości od połączeń drogowych z miastem Wrocławiem, posiada również możliwość korzystania ze środków transportu zbiorowego. Ponadto poprzez zaplanowanie struktur przestrzennych, w których możliwe jest usytuowanie zarówno miejsca zamieszkania, jak i miejsc pracy możliwe jest również minimalizowanie przemieszczania się ludności w celu zaspokojenia podstawowych potrzeb materialnych i społecznych. Projekt planu przewiduje bowiem zarówno możliwość usytuowania zabudowy mieszkaniowej, jak i usług; Teren znajduje się w pobliżu przystanku kolejowego, zapewniającego szybkie połączenia z Wrocławiem.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku rozplanowania prawidłowego układu komunikacyjnego o szerokościach dróg zapewniających możliwość ich odpowiedniego wykorzystania;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez wykorzystanie terenów pod zabudowę kubaturową i zapewnienie współczynników powierzchni biologicznie czynnej;

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy. W dniu 25 września 2018r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przyjęła uchwałę nr XLV/572/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Przystąpienie do planu zostało podyktowane potrzebą korekty obecnego planu, a nie jego dezaktualizacją.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny. W stosunku do obowiązującego stanu prawnego, zmiana spowodowana obecnym projektem spowoduje wzrost należnych podatków do budżetu gminy, nie ma nowych inwestycji celu publicznego.

