

Projekt

z dnia 23 września 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenu ulic Chłopskiej i Wrocławskiej, przyjętego uchwałą Nr XLI/439/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenu ulic Chłopskiej i Wrocławskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w związku z uchwałą Nr XII/179/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenu ulic Chłopskiej i Wrocławskiej, przyjętego uchwałą Nr XLI/439/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenu ulic Chłopskiej i Wrocławskiej, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020 r., uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenu ulic Chłopskiej i Wrocławskiej, przyjęty uchwałą Nr XLI/439/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenu ulic Chłopskiej i Wrocławskiej.

2. Bez zmian pozostaje 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, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały, o której mowa w ust. 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1: 1000- załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu – załącznik nr 2.

§ 2. W uchwale Nr XLI/439/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenu ulic Chłopskiej i Wrocławskiej wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w Rozdziale 1 § 3 skreśla się ust. 1;
- 2) w Rozdziale 1 § 4 ust. 1 skreśla się pkt 3;
- 3) w Rozdziale 1 § 4 ust. 1 dodaje się pkt 7 w brzmieniu: "granice strefy OW obserwacji archeologicznej";
- 4) w Rozdziale 1 § 5 pkt 2 otrzymuje brzmienie: "nieprzekraczalnych liniach zabudowy – rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez zadaną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej";
- 5) w Rozdziale 1 § 5 skreśla się pkt 3;
- 6) w Rozdziale 1 § 6 otrzymuje brzmienie: " W granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne 7/14/80-27 AZP (osada ludności kultury łużyckiej z okresu halsztackiego, osada ludności

kultury przeworskiej z okresu rzymskiego, osada z późnego średniowiecza, osada pradziejowa). Dla obszaru stanowiska utworzono strefę ochrony archeologicznej, w zasięgu której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi";

- 7) w Rozdziale 1 po § 6 dodaje się § 6a w brzmieniu: "W granicach strefy OW obserwacji archeologicznej, tożsamej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi";
- 8) w Rozdziale 1 § 7 pkt 2 otrzymuje brzmienie: "w granicach przestrzeni publicznych: dopuszcza się lokalizację obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni";
- 9) w Rozdziale 1 po § 7 dodaje się § 7a w brzmieniu: "Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych";
- 10) w Rozdziale 1 § 11 pkt 2 otrzymuje brzmienie: "ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej";
- 11) w Rozdziale 1 § 15 skreśla się pkt 3;
- 12) w Rozdziale 2 § 20 pkt 5 lit. c otrzymuje brzmienie: "minimalna intensywność zabudowy: 0,05";
- 13) w Rozdziale 2 § 20 pkt 5 skreśla się lit. h;
- 14) w Rozdziale 2 § 20 pkt 5 skreśla się lit. k;
- 15) w Rozdziale 2 § 20 pkt 5 skreśla się lit. l;
- 16) w Rozdziale 2 § 21 pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie: "obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 2KDW, z wyjątkiem dz. nr 194/2 obr. Smolec";
- 17) w Rozdziale 2 § 21 pkt 5 lit. c otrzymuje brzmienie: "minimalna intensywność zabudowy: 0,05";
- 18) w Rozdziale 2 § 21 pkt 5 skreśla się lit. h;
- 19) w Rozdziale 2 § 21 pkt 5 skreśla się lit. k;
- 20) w Rozdziale 2 § 21 pkt 5 skreśla się lit. l;
- 21) w Rozdziale 2 § 22 pkt 3 otrzymuje brzmienie: "obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 2KDW lub z ciągu pieszo-jezdnego 1KDPJ";
- 22) w Rozdziale 2 § 22 pkt 5 lit. c otrzymuje brzmienie: "minimalna intensywność zabudowy: 0,05";
- 23) w Rozdziale 2 § 22 pkt 5 skreśla się lit. h;
- 24) w Rozdziale 2 § 22 pkt 5 skreśla się lit. k;
- 25) w Rozdziale 2 § 22 pkt 5 skreśla się lit. l;
- 26) w Rozdziale 2 § 23 pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie: "obsługa komunikacyjna z przyległych dróg (teren 2MN)";
- 27) w Rozdziale 2 § 23 pkt 5 lit. c otrzymuje brzmienie: "minimalna intensywność zabudowy: 0,05";
- 28) w Rozdziale 2 § 23 pkt 5 skreśla się lit. h;
- 29) w Rozdziale 2 § 23 pkt 5 skreśla się lit. k;
- 30) w Rozdziale 2 § 24 pkt 5 lit. b otrzymuje brzmienie: **"minimalna intensywność zabudowy: 0,05";^[1]**
- 31) zastępuje się rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/439/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenu ulic Chłopskiej i Wrocławskiej treścią załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały Nr XII/179/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenu ulic Chłopskiej i Wrocławskiej, przyjętego uchwałą Nr XLI/439/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenu ulic Chłopskiej i Wrocławskiej.

TYTUŁ I.

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

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy położonej w obszarze objętym planem. W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla strefy "OW" obserwacji archeologicznej. W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych. W zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości. W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez:

- 1) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;
- 2) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu;
- 3) zorganizowanie w okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu dyskusji publicznej nad zawartymi w projekcie rozwiązaniami;
- 4) wskazanie po okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu terminu składania uwag do projektu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wcześniej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych była dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych

TYTUŁ II.

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

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w tym zakresie, w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę elementów układu drogowego powiązanego z terenami dróg w otoczeniu terenu objętego planem.

TYTUŁ III.

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

Dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru istniejących dróg publicznych przyległych do obszaru planu. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Lokalizacja nowej zabudowy nie będzie ograniczać możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów w ramach istniejących ciągów komunikacyjnych w otoczeniu.

TYTUŁ IV.

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

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Stwierdza się, że przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu są zgodne treścią z treścią analizy przyjętej uchwałą nr XLV/572/18 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.

TYTUŁ V.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Zgodnie z wynikami prognozy bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być dodatni, pod warunkiem uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu:

- 1) podatków od nieruchomości;
- 2) opłat planistycznych;
- 3) opłat adiacenckich. Dochody gminny będą zależeć od tempa rozwoju zabudowy w obszarze objętym projektem. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

TYTUŁ VI.

Przebieg prac planistycznych

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

6) w wymienionym powyżej terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zawiadomiono o możliwości zapoznania się z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskanymi w toku prac nad projektem uzgodnieniami, oraz o możliwości składania uwag i wniosków do wymienionego dokumentu. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowić będzie załącznik Nr 3 do uchwały.

TYTUŁ VII.

Wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 poz. 2081 ze zm.):

- 1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;
- 2) opinie organów: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu.

^[1]usunięty pkt 31, 32 zgodnie z treścią uwag: 1. Brak zgody na zmianę par. 24 pkt 5 lit. g, j w zakresie usunięcia ograniczenia długości elewacji frontowej budynków do 24,00m 2. Brak zgody na zmianę par. 24 pkt 5 lit. g, j w zakresie usunięcia nakazu lokalizacji zabudowy z uwzględnieniem położenia głównej kalenicy dachu równolegle względem obowiązującej linii zabudowy