

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy 1-go Maja i rzeki Strzegomki, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/416/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 grudnia 2013 r.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.) Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie informuje, że:

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art.1 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz 199 ze zm.), w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – ze względu na zmianę planu nie określa się ww ustaleń;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – ze względu na zmianę planu nie określa się ww ustaleń;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - ze względu na zmianę planu nie określa się ww ustaleń;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - ze względu na zmianę planu nie określa się ww ustaleń;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
 - a) wskazanie obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat w § 2, ust. 1, pkt 2 i 3 uchwały;
 - b) wskazanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat w § 2, ust. 1, pkt 4, 5, 6 uchwały;
 - c) ustalenia dotyczące stosowania zakazów wskazanych w przepisach odrębnych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w § 2, ust. 1, pkt 7 uchwały;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zachowanie dotychczasowego przeznaczenia na produkcję i usługi jako kontynuację dotychczasowej funkcji, na terenach które są częściowo zainwestowane (zakłady mechaniki samochodowej, usługi hotelowe), dobrze skomunikowane poprzez istniejącą drogę wojewódzką oraz utwardzoną drogę gminną, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, sieć gazową, sieć wodociągowa oraz sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
 - 7) prawo własności – poprzez:
 - a) zapewnienie możliwości prowadzenia dotychczasowej działalności istniejącym podmiotom gospodarczym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny,
 - b) umożliwienie istniejącym jednostkom prawnym (Miasto i Gmina Kąty Wrocławskie, Wojewoda Dolnośląski) 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);
 - 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez lokalizację na obszarze planu celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga klasy głównej) oraz celu publicznego o znaczeniu lokalnym (droga klasy dojazdowej, drogi wewnętrznej);

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – ze względu na zmianę planu nie określa się ww ustaleń;
 - 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 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;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wrocławska” z dn. 16 kwietnia 2015 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 16 kwietnia 2015 r. do 11 maja 2015 r., a także na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy 1-go Maja i rzeki Strzegomki, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/416/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 grudnia 2013 r. oraz o możliwości składania wniosków,
 - b) ogłoszenie w prasie lokalnej („Express Wrocławski” z dn. 4 grudnia 2015 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 25 listopada 2015 r. do 2015 r., a także na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy 1-go Maja i rzeki Strzegomki, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/416/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 grudnia 2013 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu i prognozy,
 - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez zachowanie dotychczasowych ustaleń w planie dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę;
2. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny – nie wprowadzono ustaleń zapisów powodujących kolizję interesów publicznych z prywatnymi w dotychczas obowiązującym planie przez co nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny, nie zgłoszono wniosków do planu.
- 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 (osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły wniosków do planu);
 - 2) Prognozę oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy 1-go Maja i rzeki Strzegomki, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/416/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 grudnia 2013 r., 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy 1-go Maja i rzeki Strzegomki, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/416/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 grudnia 2013 r., 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 zmiany mpzp.

Z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych wynika:

- obszar objęty planem miejscowym znajduje się w północno-zachodniej części obrębu Kąty Wrocławskie. Oddzielony jest od pozostałej części miasta linią kolejową i tworzy odrębny obszar aktywności gospodarczej. Od wschodu zamknięty jest granicą miasta, od południa terenami kolejowymi, od zachodu drogą wojewódzką nr 346 (ul. 1 Maja) od północy rzeką Strzegomką będącą jednocześnie granicą pomiędzy obrębem Kąty Wrocławskie i Pelcznica;
 - w południowej części obszaru opracowania zlokalizowana jest już zabudowa usługowa i usługowo-produkcyjna (zakłady mechaniki samochodowej, usługi hotelarskie) oraz mieszkaniowa, część północną stanowią tereny łąk i pastwisk, upraw polowych, a także lokalne zadrzewienia. Cały obszar jest przekształcony antropogenicznie. Najcenniejsze walory krajobrazowe występują w części terenu pomiędzy wałem, a rzeką Strzegomką. Jest to teren również przekształcony antropogenicznie w zakresie ochrony przeciwpowodziowej (wał), o regulowanych stosunkach wodnych (rowy melioracyjne) jednak niezagospodarowany z uwagi na niekorzystne warunki fizjograficzne związane z zasięgiem wód powodziowych. Na obszarze opracowania nie występują obszary chronione w myśl przepisów ustawy o ochronie przyrody;
 - na całym obszarze objętym zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy 1-go Maja i rzeki Strzegomki uchwalony przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXXIX/416/13 z dnia 30.12.2013 r. Ustalenia zmiany planu mają na celu dostosowanie zapisów i ustaleń planu umożliwiających prowadzenie działalności gospodarczej w dotychczasowej formie i zakresie.
3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
- 1) zachowanie dotychczasowej zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej na terenach sąsiadujących z takim zainwestowaniem, w oparciu o ukształtowany układ komunikacyjny;
 - 2) w planie nie przewiduje lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) ustalenia zmiany planu nie ograniczają możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu w oparciu o istniejące drogi klasy głównej i dojazdowej;
 - 4) ustalenia zmiany planu nie ograniczają możliwości lokalizowania planowanej zabudowy w obrębie Kąty Wrocławskie, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, częściowo już zabudowanej obiektami usługowymi, wyposażonym w infrastrukturę techniczną z zakresie sieci elektroenergetyczne, gazowe, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i 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. Studium zostało uznane za aktualne. Wymagające aktualizacji uznano wszystkie plany miejscowe uchwalone w 1996 r. oraz plany miejscowe uchwalone uchwałami: IV/16/98 z dnia 30 grudnia 1998r (Kąty Wrocławskie), XXIX/179/2000 z dnia 30 listopada 2000r. (Kąty Wrocławskie), XXXIX/252/2001 z dnia 30 sierpnia 2001r. (Sadków), XXV/156/2000 z dnia 22 sierpnia 2000r. (Samotwór). Obowiązujące plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 – z późn. zm.) zostały ocenione jako aktualne. Wyniki analiz wskazują, iż na obszarach, gdzie plany już obowiązują należy je aktualizować, dostosowując do aktualnych potrzeb inwestycyjnych. W przypadku przedmiotowej zmiany planu niezbędna była jego aktualizacja w celu dostosowania zapisów i ustaleń planu do prowadzonej na jego obszarze działalności gospodarczej.

Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy 1-go Maja i rzeki Strzegomki, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/416/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 grudnia 2013 r. 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 aktywności gospodarczej oraz terenów łąk, pastwisk i lasów.**

5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy 1-go Maja i rzeki Strzegomki, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/416/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 grudnia 2013 r., 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.**

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulicy 1-go Maja i rzeki Strzegomki, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/416/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 grudnia 2013 r.