

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru w miejscowości Kębłowice, w rejonie ul. Radarowej, ul. Odrzutowej i ul. Balonowej, gm. Kąty Wrocławskie

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru w miejscowości Kębłowice, w rejonie ul. Radarowej, ul. Odrzutowej i ul. Balonowej, gm. Kąty Wrocławskie, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zmianami),
- ustawa 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* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni 7,23 ha, objęte obecnie ustaleniami:

- 1) zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wsi Kębłowice, Krzeptów, Skalka, dla terenu położonego w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały, przyjętych Uchwałą Nr VIII/89/2003 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 kwietnia 2003 r.;
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kębłowice, Krzeptów i Samotwór, przyjęta Uchwałą Nr XXXIV/346/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 czerwca 2013 r.

Obowiązująca zmiana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wsi Kębłowice, Krzeptów, Skalka, dla terenu położonego w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały, przyjęta Uchwałą Nr VIII/89/2003 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 kwietnia 2003 r., określiła przeznaczenie obszaru działek nr ewid. 19/5, 19/6, 19/7, 19/8, 19/9, 19/11, 19/12, 19/13, obręb Kębłowice, jako teren upraw rolnych, z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej (RP).

Celem uchwalenia planu jest umożliwienie, w ramach inwestycji głównej, lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na wniosek właścicieli nieruchomości.

Wniosek o uchwalenie ZPI został złożony przez w dniu r. do Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie. Do wniosku został dołączony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z załącznikami.

Procedura sporządzania planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz wystąpił do Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich o wyrażenie zgody na opracowanie planu, która po rozpatrzeniu wniosku inwestora w dniu 2026 r. podjęła Uchwałę Nr/.../2026 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru w miejscowości Kębłowice, w rejonie ul. Radarowej, ul. Odrzutowej i ul. Balonowej, gm. Kąty Wrocławskie.

Po przeprowadzeniu negocjacji w sprawie umowy urbanistycznej obejmującej inwestycję uzupełniającą: budowę boiska sportowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowaną w granicach terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 1US-UK, obejmującego działkę ewidencyjną nr 3/58, zawierającą w szczególności:

- boisko piłkarskie ze sztuczną nawierzchnią wraz z pełną podbudową sportową, systemem drenażowym oraz stalowymi bramkami z siatką;
- oświetlenie boiska zapewniające równomierne doświetlenie płyty boiska;
- ogrodzenie terenu boiska wraz z piłkołapami ;

wprowadzono zmiany do projektu planu/pozostawiono przedłożony projekt bez zmian. Sporządzono również prognozę oddziaływania na środowisko, a także projekt umowy urbanistycznej.

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Następnie, jednocześnie wystąpiono o opinie oraz o uzgodnienie projektu planu i ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dotyczące rozpoczęcia konsultacji społecznych ukazało się w, na tablicy ogłoszeń Urzędu, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie oraz na stronie podmiotowej Urzędu, a także (na portalu społecznościowym) w dniu

Konsultacje społeczne przeprowadzono w dniach od ... do

Do niniejszej uchwały dołącza się załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, a także przedstawia się Radzie Miejskiej w Kątach Wrocławskich raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

W dniu ... została zawarta umowa urbanistyczna dotycząca zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru w miejscowości Kębłowice, w rejonie ul. Radarowej, ul. Odrzutowej, gm. Kąty Wrocławskie. W umowie została określona inwestycja uzupełniająca, którą stanowić będzie boisko piłkarskie ze sztuczną nawierzchnią wraz z pełną podbudową sportową, systemem drenażowym oraz stalowymi bramkami z siatką;

oświetlenie boiska zapewniające równomierne doświetlenie płyty boiska; ogrodzenie terenu boiska wraz z piłkołapami.

Wobec spełniania powyższych wymogów, wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przedstawia Radzie Miejskiej w Kątach Wrocławskich projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru w miejscowości Kębłowice, w rejonie ul. Radarowej, ul. Odrzutowej, gm. Kąty Wrocławskie wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierającym wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §14-17 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez zawiadomienie i uzgodnienie planu przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), zgodnie z uniwersalnym projektowaniem, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez uwzględnienie istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

- 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 13) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.

Interes publiczny został uwzględniony przez realizację obiektu sportowego obejmującego budowę boiska typu Otlik. Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne zostały również wyważone poprzez uwzględnienie wniosku, a także realizację inwestycji uzupełniającej oraz poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, w której zawarte zostały analizy środowiskowe.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem

wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ, z odpowiednim dostępem do drogi publicznej, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego oraz możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi oraz nie jest sprzeczny z interesem publicznym i uwzględnia wymagania ochrony środowiska.