

Uchwała Nr/...../.....
Rady Miejskiej W Kątach Wrocławskich
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w związku uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XVI/208/16 z dnia 25 lutego 2016 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętego uchwałą Nr XXXIX/513/18 z dnia 22 lutego 2018 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- §1.1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest obszar wsi Rybnica, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.
 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
- §2.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) symbole określające przeznaczenie terenu;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) oznaczenia wymiarowe;
 - 6) strefa ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego;
 - 7) strefa ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
 - 8) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.
- §3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, o których mowa w §2 ust. 1 pkt 1 i 2;
 - 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod zabudowę budynkami w zewnętrznym obrysie ścian w rzucie przy gruncie;
 - 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, możliwy do realizacji w ramach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - 4) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków), zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), dojazdy, zieleń oraz budynki gospodarcze.
- §4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1 do 5 w planie nie określa się:
- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2 Przepisy ogólne

§5. Ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **1MN**;
- 2) zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolami **1M** do **7M**;
- 3) usług, oznaczone symbolami **1U** i **2U**;
- 4) usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **1US**;
- 5) zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1RM** do **7RM**;
- 6) rolnicze, oznaczone symbolami **1R** do **3R**;
- 7) zieleni, oznaczone symbolami **1Z** i **2Z**;
- 8) lasów, oznaczony symbolem **1ZL**;
- 9) wód, oznaczone symbolami **1WS** do **5WS**;
- 10) urządzeń kanalizacji, oznaczony symbolem **1K**;
- 11) dróg publicznych, oznaczone symbolami **1KDL**, **2KDL** oraz **1KDD** do **3KDD**;
- 12) dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami **1KDr** do **6KDr**;
- 13) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1KDw**.

§6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla urządzeń i obiektów towarzyszących, z wykluczeniem garaży, budynków gospodarczych oraz zbiorników naziemnych na gaz, nie obowiązują linie zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 2) ogólne ustalenia dotyczące linii zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone zostały w Rozdziale 3 w ustaleniach szczegółowych, chyba, że z rysunku planu wynika inaczej.

§7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) poszczególne tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się:
 - a) **1MN** do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - b) **1M** do **7M** do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **1RM** do **7RM** do terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) **1US** do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji zakładów, które zajmują się zbieraniem, unieszkodliwianiem i odzyskiem odpadów;
 - b) lokalizacji obiektów związanych z handlem hurtowym na terenach **1M** do **7M**;
- 3) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Subzbiornik Prochowice-Środa Śląska, gromadzącego wodę w porowych utworach trzeciorzędowych.

§8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu znajduje się budynek pałacu wpisany do rejestru zabytków (decyzja nr A/3827/615/W z dnia 30.12.1987 r.), dla którego ustala się:
 - a) obiekt należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - b) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane (w tym historyczne pokrycie dachu) oraz kolorystykę elewacji;
 - c) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
 - d) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
 - e) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
 - f) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
 - g) zakaz montowania na elewacji elementów instalacji technicznych (przewodów wentylacyjnych i dymowych, instalacji elektrycznych) oraz reklam;

- 2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego równoznaczną z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w której ustala się:
 - a) dopuszcza się budynki dwukondygnacyjne o wysokość do 9 m, druga kondygnacja w poddaszu; bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy - ganek bądź garaż) - nie dotyczy obiektów historycznych, które posiadają inną wysokość; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.,
 - b) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie w formie zabudowy wolnostojącej oraz bliźniaczej, przy czym dopuszcza się adaptację istniejących budynków na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie zabudowy szeregowej,
 - c) w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38°- 45°, pokrycie dachowe z dachówki w kolorze ceglastym matowym lub brązowym ; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - d) zakaz stosowania pokryć elewacji z tworzyw sztucznych (siding),
 - e) należy stosować okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych można stosować okna o formie kwadratu, wielopodziałowe;
 - 3) na obszarze objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych pod numerami:
 - a) 17/70/81-27 AZP (osada ludności kultury łużyckiej z epoki brązu i okresu halsztackiego),
 - b) 18/71/81-27 AZP (osada ludności kultury łużyckiej z epoki brązu i okresu halsztackiego);
 - 4) dla obszaru planu wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
 - 5) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- §9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów wskazuje się, że:
- 1) tereny **2R**, **3R** oraz część terenów **1R**, **1ZL**, **5WS**, **2KDL**, **1KDr**, **4KDr** i **1KDw** znajdują się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania od stacji radarowej;
 - 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz realizacji inwestycji mogących być źródłem emisji promieniowania elektromagnetycznego;
 - 3) teren **1R** oraz część terenów **2KDL**, **1KDr** i **4KDr** znajdują się w granicach II strefy ochronnej obiektu wojskowego (stacja radarowa) ustanowionej dla ochrony obiektu technicznego Jednostki Wojskowej Nr 4576;
 - 4) na terenie **6M** znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, o którym mowa w §8 pkt 1.
- §10. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż 250 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki nie może wynosić mniej niż 6 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 90° z dopuszczalną tolerancją 30°;
 - 4) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację dopuszcza się niższe parametry niż określone w pkt 1 i 2.
- §11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- 1) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej SN, którego granice przebiegają w odległości po 2,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
 - b) nasadzeń zieleni o wysokości powyżej 3 metrów;
 - 2) dla budynków lub ich części istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont i odbudowę;
 - 3) obszar planu znajduje się w granicach:

- a) pasa ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego w ramach strefy ochronnej ustanowionej dla ochrony obiektu technicznego Jednostki Wojskowej Nr 4576 położonego poza obszarem planu;
- b) II strefy ochronnej obiektu wojskowego ustanowionej dla ochrony obiektu technicznego Jednostki Wojskowej Nr 4576 położonego poza obszarem planu, w której zabrania się wznoszenia zabudowy stałej i tymczasowej;
- 4) w pasie, o którym mowa w pkt 3 lit. a maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać rzędnych wynoszących w odległości od stacji radarowej:
 - a) 700 m – 142,8 m n.p.m.,
 - b) 800 m – 143,2 m n.p.m.,
 - c) 900 m – 143,6 m n.p.m.,
 - d) 1300 m – 145,2 m n.p.m.;
- 5) dla terenów **1R** do **3R**, **1Z**, **2Z** oraz **1ZL** ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.

§12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych lub technologicznych;
- 2) ścieki:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - b) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych;
- 3) w przypadku naruszenia istniejącej sieci melioracyjnej i drenarskiej ustala się obowiązek przywrócenia ciągłości systemów, dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie niezbędnych odcinków rowów melioracyjnych;
- 4) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników na gaz;
- 5) elektroenergetyka:
 - a) zasilanie z sieci elektroenergetycznych lub z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz wolnostojących turbin wiatrowych,
 - b) w przypadku konieczności, należy wybudować stacje transformatorowe, przy czym dopuszcza się stosowanie stacji transformatorowych wbudowane w obiekt lub wolnostojące,
 - c) sieci energetyczne niskiego napięcia należy prowadzić jako sieci kablowe (podziemne);
- 6) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować źródła ciepła o małej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym także pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz wolnostojących turbin wiatrowych;
- 7) gospodarka odpadami:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów; miejsca takie należy obudować.

§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne **1KDL**, **2KDL**, **1KDD** do **3KDD**;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
- 3) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 2:
 - a) dopuszcza się, za wyjątkiem terenów: **1R** do **3R**, **1Z**, **2Z** oraz **1ZL**, wydzielanie dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m,
 - b) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m,
 - c) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0 m.

§14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20% dla terenów **1MN**, **1M** do **7M**, **1U**, **2U**, **1US**, **1RM** do **7RM** oraz 0,01% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3 Przepisy szczegółowe

- §15. 1. Dla terenu **1MN** ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Określa się, z zastrzeżeniem §8, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalną intensywność zabudowy, dla zabudowy:
 - a) wolnostojącej i bliźniaczej: 0,6,
 - b) szeregowej: 0,8;
 - 2) minimalną intensywność zabudowy: 0;
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 45% dla zabudowy szeregowej oraz 30% dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy określona zgodnie z §11 pkt 3 lit. a i pkt 4, lecz nie więcej niż: 12 m dla zabudowy szeregowej oraz 9 m dla pozostałej zabudowy, przy czym dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie może przekraczać 6 m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać:
 - a) dla zabudowy szeregowej trzech, w tym trzecia kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - b) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 8) linie zabudowy w odległościach:
 - a) obowiązująca 8 m od strony drogi **1KDL**,
 - b) nieprzekraczalne w odległości 12 m od strony terenu **1ZL**;
 - 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglстым, brązowym lub grafitowym,
 - b) dachy płaskie,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.
 - 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania w ilościach, co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) w ramach wyznaczanych miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
3. Określa się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- 1) powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie szeregowym nie może przekraczać 30% powierzchni danego terenu;
 - 2) ustala się wskaźnik powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, nie mniej niż:
 - a) 700 m² w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 450 m² w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 250 m² w zabudowie szeregowej;
 - 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 250 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.
4. Teren **1MN** znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o której mowa w §8 pkt 4 i 5 uchwały.

§16. 1. Dla terenów **1M** do **7M** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności, o nie więcej niż 12 mieszkaniach w jednym segmencie lub jednej klatce schodowej;
- 3) zabudowa zagrodowa;
- 4) usługi z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej.
2. Określa się, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalną intensywność zabudowy, dla zabudowy:
 - a) jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i zagrodowej: 0,6,
 - b) jednorodzinnej szeregowej, usługowej oraz produkcyjnej: 0,8,
 - c) wielorodzinnej: 1,2,
 - 2) minimalną intensywność zabudowy: 0;
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 80%;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy określona zgodnie z §11 pkt 3 lit. a i 4, lecz nie więcej niż: 12 m dla zabudowy szeregowej, wielorodzinnej i zagrodowej oraz 9 m dla pozostałej zabudowy, przy czym dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie może przekraczać 6 m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać:
 - a) dla zabudowy szeregowej i wielorodzinnej trzech, w tym trzecia kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - b) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej dwóch, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 8) linie zabudowy w odległościach, dla terenu:
 - a) **1M i 7M** – nieprzekraczalne w odległości 6 m od strony dróg publicznych,
 - b) **2M** – nieprzekraczalna i obowiązująca w odległości 8 m od strony drogi **1KDL**, nieprzekraczalna w odległości 6 m od strony drogi **2KDL** oraz nieprzekraczalna w odległości 6 m od terenu **3WS**,
 - c) **3M** – nieprzekraczalne w odległości 6 m od strony dróg publicznych oraz 5 m od strony terenu **3WS**,
 - d) **4M** – nieprzekraczalne 4 m od strony drogi **1KDD** oraz 6 m od pozostałych dróg publicznych,
 - e) **5M** - nieprzekraczalne 6 m od strony drogi **2KDL** i terenu **5WS**, 12 m od strony terenu **1ZL** oraz obowiązująca 8 m od strony drogi **1KDL**,
 - f) **6M** - nieprzekraczalne w odległości 6 m od strony dróg i terenu **5WS**;
 - 9) zasady kształtowania dachów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z §8 pkt 2 lit. c:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połąci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, grafitowym lub brązowym
 - b) dachy płaskie,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połąci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
 - 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania w ilościach, co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni usług i powierzchni produkcyjnej,
 - d) w ramach wyznaczanych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a do c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych).
3. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie szeregowym nie może przekraczać 30% powierzchni danego terenu;
 - 2) ustala się wskaźnik powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, nie mniej niż:
 - a) 700 m² w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 450 m² w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 250 m² w zabudowie szeregowej,
 - d) 100 m² w zabudowie wielorodzinnej;
 - 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- b) 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 250 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.
 - 3. Teren **3M**, **4M**, **7M** oraz częściowo **1M**, **2M**, **5M** i **6M**, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, o której mowa w §8 pkt 2.
 - 4. Tereny **1M** do **7M** znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o której mowa w §8 pkt 4 i 5 uchwały.
 - 5. Na terenie **6M** znajduje się budynek pałacu wpisany do rejestru zabytków, o którym mowa w §8 pkt 1 uchwały.
 - §17. 1. Dla terenów **1U** i **2U** ustala się przeznaczenie terenu: usługi.
 - 2. Określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,2,
 - b) minimalną: 0;
 - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 80%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy określona zgodnie z §11 pkt 3 lit. a i 4, lecz nie więcej niż: 12 m, przy czym dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie może przekraczać 6 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja w formie poddasza użytkowego;
 - 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od strony drogi **1KDw**;
 - 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, grafitowym lub brązowym,
 - b) dachy płaskie,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.
 - 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni usług,
 - b) w ramach wyznaczanych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych).
 - 3. Tereny **1U** i **2U** znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o której mowa w §8 pkt 4 i 5 uchwały.
- §18. 1. Dla terenu **1US** ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) usługi sportu i rekreacji;
 - 2) usługi turystyki, hotelarskie i gastronomii;
 - 3) usługi publiczne i świetlice wiejskie;
 - 4) usługi kultury lecz nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danym terenie.
2. Określa się z zastrzeżeniem §8, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,2,
 - b) minimalną: 0;
 - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 60%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy określona zgodnie z §11 pkt 3 lit. a i 4, lecz nie więcej niż: 12 m, przy czym dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie może przekraczać 6 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch, w tym w przypadku dachów o kącie spadku połaci dachowych powyżej 30° druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6 m od strony drogi **2KDL** oraz terenu **5WS**;
 - 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, grafitowym lub brązowym,
 - b) dachy płaskie,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
 - 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni usług,
 - b) 10 miejsc postojowych dla otwartych obiektów rekreacyjno-sportowych,
 - c) w ramach wyznaczanych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a i b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
 3. Teren **1US** znajduje się w granicach strefy:
 - 1) ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 pkt 2 uchwały;
 - 2) ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o której mowa w §8 pkt 4 i 5 uchwały.
- §19. 1. Dla terenów **1RM** do **7RM** ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa.
2. Określa się, z zastrzeżeniem §8, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne wyłącznie w formie jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,6;
 - b) minimalną: 0;
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 40%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy określona zgodnie z §11 pkt 3 lit. a i 4, lecz nie więcej niż: 12 m przy czym dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie związanych z produkcją rolną nie może przekraczać 6 m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać: dla zabudowy wolnostojącej dwóch, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego
 - 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 8) linie zabudowy w odległościach, dla terenu:
 - a) **1RM** - nieprzekraczalne 10 m od strony drogi **1KDr** oraz 6 m od strony dogi **1KDD**,
 - b) **2RM** - nieprzekraczalne 10 m od strony drogi **1KDr** oraz 6 m od strony dogi **3KDD** oraz 4 m od strony drogi **1KDD**,
 - c) **3RM** - nieprzekraczalne 10 m od strony terenu **4WS** oraz 6 m od strony dróg,
 - d) **4RM, 5RM i 6RM** – nieprzekraczalne 6 m od strony dróg,
 - e) **7RM** – obowiązujące 8 m od strony drogi **1KDL** oraz 12 m od strony terenu **1ZL**;
 - 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, grafitowym lub brązowym,
 - b) dachy płaskie,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.
 - 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania w ilościach, co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
 - c) w ramach wyznaczanych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a i b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
3. Teren **2RM** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, o której mowa w §8 pkt 2.
 4. Tereny **1RM** do **7RM** znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o której mowa w §8 pkt 4 i 5 uchwały.
 5. Na terenie **5RM** i **6RM** znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w §8 pkt 3 uchwały.
- §20. 1. Dla terenów **1R** do **3R** ustala się przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy.
2. Tereny **1R** do **3R** znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o której mowa w §8 pkt 4 i 5 uchwały.
 3. Na terenie **3R** znajduje się stanowisko archeologiczne, o której mowa w §8 pkt 3 uchwały.
 4. Teren **2R** i **3R** oraz częściowo teren **1R** znajdują się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania od stacji radarowej.
 5. Teren **1R** znajduje się w granicach II strefy ochronnej obiektu wojskowego (stacja radarowa).
- §21. 1. Dla terenów **1Z** i **2Z** ustala się przeznaczenie terenu: zieleń z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy.
2. Teren **2Z** oraz częściowo teren **1Z** znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, o której mowa w §8 pkt 2 uchwały.
 3. Tereny **1Z** i **2Z** znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o której mowa w §8 pkt 4 i 5 uchwały.
- §22. 1. Dla terenu **1ZL** ustala się przeznaczenie terenu: lasy z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy.
2. Teren **1ZL** znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o której mowa w §8 pkt 4 i 5 uchwały.
 3. Na terenie **1ZL** znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w §8 pkt 3 uchwały.
 4. Teren **1ZL** znajduje się częściowo w granicach obszaru ograniczonego użytkowania od stacji radarowej
- §23. 1. Dla terenów **1WS** do **5WS** ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe.
2. Teren **1WS**, **2WS** oraz częściowo tereny **3WS** i **5WS** znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 pkt 2 uchwały.
 3. Tereny **1WS** do **5WS** znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o której mowa w §8 pkt 4 i 5 uchwały.
 4. Teren **5WS** znajduje się częściowo w granicach obszaru ograniczonego użytkowania od stacji radarowej.
- §24. 1. Dla terenu **1K** ustala się przeznaczenie terenu: urządzenia kanalizacji.
2. Określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) z uwagi na brak potrzeby nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania.
 3. Teren **1K** znajduje się w granicach strefy:
 - 1) ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 pkt 2 uchwały;
 - 2) ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o której mowa w §8 pkt 4 i 5 uchwały.
- §25. 1. Dla terenów **1KDL** i **2KDL** ustala się przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy „L” lokalne.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:
 - 1) **1KDL** – 12 m z lokalnymi poszerzeniami i trójkątami widoczności zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) **2KDL** – od 7,4 m do 14,0 m zgodnie z rysunkiem planu.
 3. Teren **2KDL** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 pkt 2 uchwały.
 4. Tereny **1KL** i **2KDL** znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o której mowa w §8 pkt 4 i 5 uchwały.
 5. Teren **2KDL** znajduje się częściowo w granicach obszaru ograniczonego użytkowania od stacji radarowej oraz w granicach II strefy ochronnej obiektu wojskowego (stacja radarowa).
- §26. 1. Dla terenów **1KDD** do **3KDD** ustala się przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy „D” dojazdowe.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:

- 1) **1KDD** – 12 m z trójkątami widoczności;
 - 2) **2KDD** – od 6,9 m do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) **3KDD** – 10 m zakończona placem manewrowym o wymiarach 15 m x 20 m oraz z trójkątami widoczności.
 3. Tereny **2KDD** oraz częściowo **1KDD** znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 pkt 2 uchwały.
 4. Tereny **1KDD** do **3KDD** znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o której mowa w §8 pkt 4 i 5 uchwały.
- §27. 1. Dla terenów **1KDr** do **6KDr** ustala się przeznaczenie terenu: drogi transportu rolnego.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:
 - 1) **1KDr** – 10 m z trójkątem widoczności zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) **2KDr** – od 5 m do 5,7 zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) **3KDr** – od 11,5 m do 14,3 m z trójkątami widoczności zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) **4KDr** – od 4 m do 7,3 z trójkątami widoczności zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) **5KDr** i **6KDr** – 10 m zakończone placami manewrowymi o wymiarach 15 m x 15 m oraz z trójkątami widoczności zgodnie z rysunkiem planu;
 3. Tereny **1KDr** do **4KDr** znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o której mowa w §8 pkt 4 i 5 uchwały.
 4. Tereny **1KDr** i **4KDr** częściowo znajdują się w granicach strefy ograniczonego użytkowania od stacji radarowej oraz w granicach II strefy ochronnej obiektu wojskowego (stacja radarowa).
- §28. 1. Dla terenu **1KDw** ustala się przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m z lokalnym poszerzeniem i trójkątem widoczności zgodnie z rysunkiem planu.
 3. Teren **1KDw** znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej:
 - 1) krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 pkt 2 uchwały
 - 2) zabytków archeologicznych, o której mowa w §8 pkt 4 i 5 uchwały.
 4. Teren **1KDw** częściowo znajduje się w granicach strefy ograniczonego użytkowania od stacji radarowej.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie do uchwały Nr .../.../...
Rady Miejskiej W Kątach Wrocławskich
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich o przystąpieniu do sporządzenia planu Nr XVI/208/16 z dnia 25 lutego 2016 r.
2. Celem opracowania planu jest weryfikacja obowiązującego planu miejscowego przyjętego w roku 1996 r. oraz wyznaczenie terenów dla realizacji zabudowy w granicach wsi Rybnica a także określenie między innymi parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) a w szczególności przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia, w tym także z organami wynikającymi z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2018 poz. 799).
4. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1 z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy na terenach sąsiednich;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:
 - a) poprzez ustalenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w §7 uchwały,
 - b) poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych,
 - c) w obszarze objętym planem występują tereny rolne, dla których częściowo (przeznaczanych po inne funkcje niż rolne) uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja Nr GZ.tr.602.289.2017 z dnia 14 września 2017 r.) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - d) w obszarze objętym planem znajdują się tereny leśny i zadrzewień, które zostały objęte ochroną poprzez utrzymanie ich funkcji oraz wprowadzenie zakazu lokalizacji wszelkiej zabudowy;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach planu zgodnie z wnioskiem Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oznaczono budynek pałacowy wpisany do rejestru zabytków (decyzja nr A/3827/615/W z dnia 30.12.1987 r.), dwa stanowiska archeologiczne, wyznaczono dla części obszaru planu strefę ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego oraz dla całego obszaru planu strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez nie wyznaczania nowych terenów zabudowy w granicach strefy ograniczonego użytkowania od stacji radarowej oraz ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji. Ponadto wskazano, które tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska wymagają ochrony przed hałasem;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zapewnienie w planie racjonalnego gospodarowania terenów bez kształtowania nowych enklaw zabudowy. Projektowana zabudowa stanowi rozwinięcie i uzupełnienie istniejącej zabudowy wsi Rybnica;
 - 7) prawo własności – obszar planu obejmuje przede wszystkim grunty osób fizycznych w związku z czym realizacja części dróg publicznych oraz modernizacja istniejących będzie się wiązała z wykupem gruntów przez gminę jako skutku wywołanego przedmiotowym planem;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: obszar planu znajduje się w zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 8 stycznia 2003 r. zmienionego rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 3 września 2003 r.

oraz pasa ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego, ustanowionym decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 02/78 z dnia 10 stycznia 1978 r. w sprawie ustalenia strefy ochronnej dla obiektu technicznego Jednostki Wojskowej Nr 4576 Pietrzykowice, w związku z czym:

- a) fragment wschodniej części planu znajduje się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania od stacji radarowej, w której wyznaczono funkcje nie związane z możliwością lokalizacji zabudowy,
 - b) cały obszar planu znajduje się w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy,
 - c) tereny 2R, 3R oraz częściowo 1R, 5WS, 1ZL, 2KDL, 1KDR i 4KDR znajdują się w granicach strefy ograniczonego użytkowania od stacji radarowej,
 - d) tereny 1R oraz częściowo 2KDL, 1KDR i 4KDR znajdują się w granicach II strefy ochronnej obiektu wojskowego (stacja radarowa);
- 9) potrzeby interesu publicznego – przedmiotowy plan miejscowy zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie ograniczenia rozwoju zabudowy o charakterze intensywnym;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 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 realizację przepisów prawa w zakresie procedury sporządzenia planu miejscowego i zapewnienie możliwości niezbędnego udziału w tych pracach osobom fizycznym i prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
5. Realizacja wymogu wynikającego z art. 1 ust. 3 ustawy spełniona została poprzez sporządzenie na potrzeby planu analiz i opracowań:
- 1) „Inwentaryzację Urbanistyczną dla celów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica”;
 - 2) „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica”;
 - 3) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica”;
 - 4) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica”.
6. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni nastąpiło poprzez uwzględnienie w ustaleniach planu położenia obszaru objętego planem w sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy o podobnym przeznaczeniu.
7. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dokonał analiz, 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 aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Studium zostało uznane za aktualne. Jednocześnie obszar objęty przedmiotowym planem objęty jest obowiązującym planem miejscowym z roku 1996 a ocena aktualności dopuszcza realizację zmian planów miejscowych.
8. Jak wynika z *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica*, realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia nakładów na budowę infrastruktury drogowej wraz z uzbrojeniem terenu, w związku z czym należy stwierdzić, że realizacja planu będzie mieć wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy po stronie wydatków.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica wraz załącznikami oraz listą nieuwzględnionych uwag przedstawiam Radzie Miejskiej do uchwalenia.