



etap: ponowne wyłożenie do publicznego wglądu (23.05.2022 r. - 13.06.2022 r.)

wyłącznie w zakresie zapisów zabudowy wielorodzinnej i powierzchni nowo  
wydzielanych działek

**Zapisy planu podlegające ponownemu wyłożeniu zostały oznaczone  
czcionką koloru czerwonego**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SOKOLNIKI**

**Temat:** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sokolniki

**Umowa:** ZP.272.17.2017 z dnia 25 kwietnia 2017 r.

**Zamawiający:** Gmina Kąty Wrocławskie

**Wykonawca:** Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli „TEREN” Sp. z o.o. 90-448 Łódź ul. Żwirki 1 C lok. 3

**Autor planu:** mgr inż. arch. Ewa Krakowska  
- *uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90*

- maj 2022 r. -

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**  
z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sokolniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XXVII/357/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sokolniki, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXI/300/20 z dnia 25 czerwca 2020 r., Rada Miejska uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sokolniki, zwany dalej planem, w granicach wyznaczonych na załączniku nr 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1, sporządzony w skali 1:1000, będący integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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 stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, zapisane w postaci elektronicznej - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek; linie te nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię w jakiej należy sytuować budynek z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na nie więcej niż 1,50 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone przeznaczenie wydzielone liniami rozgraniczającymi, które stanowi wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia, wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje nie więcej niż 45 % powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem; nie może ono stanowić samodzielnego przeznaczenia terenu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;

- 6) usługach publicznych – należy przez to rozumieć zadania służące mieszkańcom danej jednostki samorządu terytorialnego (zadania te realizowane są na rzecz wszystkich osób mieszkających na stałe lub przebywających czasowo na danym terytorium - dotyczy to także osób prawnych, organizacji mających siedzibę lub prowadzących działalność na danym terytorium).

§ 3. W planie nie określa się z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic, sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) terenów górniczych;
- 5) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej - równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego - równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 6) symbole określające przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) **M** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **istniejącej** zabudowy wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz usługowej;
- 2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **UMN** - teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) **US** - teren sportu i rekreacji;
- 6) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 7) **ZL** - teren lasu;
- 8) **RZ** - tereny łąk i pastwisk;
- 9) **R** - tereny rolnicze;
- 10) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
- 11) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 12) **KDPJ** - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

§ 6. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) realizację nowych budynków oraz rozbudowywanych części istniejących budynków zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w lit. d),
  - d) w przypadku nadbudowy i przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy,
  - e) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i obiektów pomocniczych;
- 2) w terenie MN i UMN na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> - w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 500 m<sup>2</sup> - w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej,
  - c) 1500 m<sup>2</sup> - w zabudowie zagrodowej,- parametr ten nie ma zastosowania dla działek o mniejszej powierzchni, wydzielonych przed wejściem w życie planu;
- 3) w terenie RM na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej;
- 4) za zgodne z planem uznaje się lokalizację na granicy działki budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych, inwentarskich, gospodarczych i garaży;
- 5) sytuowanie budynków od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zakresie;
- 6) zakaz realizacji obiektów o wysokości 15 m n.p.t. i wyższych, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną o wysokości nie przekraczającej 20 m;
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych odpowiednio:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem MN – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem M i UMN – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowego,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem RM - jak dla terenu zabudowy zagrodowej,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem US – jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 3) w zakresie melioracji:
  - a) zachowanie rowów melioracji wodnych szczegółowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z obowiązkiem zachowania pasa terenu, wolnego od zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w przypadku wystąpienia niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) w terenach oznaczonych symbolami MN, M UMN ustala się zakaz lokalizacji usług związanych ze skupem i składowaniem surowców wtórnych, obiektów handlu hurtowego, zakładów kamieniarskich, tartaków, obsługą i naprawami wulkanizacyjnymi;
- 5) w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wskazuje się na rysunku planu:
  - a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $Q_{10\%}$ ), na których obowiązują przepisy odrębne,
  - b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q_{1\%}$ ), na których obowiązują przepisy odrębne;
- 6) dla nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowywanych części istniejących budynków, na obszarach o których mowa w pkt. 6, należy stosować rozwiązania techniczne zmniejszające zagrożenie powodziowe poprzez wyniesienie poziomu zerowego parteru budynku ponad poziomy wód powodziowych, zmniejszenie wrażliwości na zalanie poprzez zastosowanie wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów, zabezpieczenie wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie zalania;
- 7) w przypadku remontu i przebudowy istniejących obiektów budowlanych, na obszarach o których mowa w pkt. 6, należy uwzględnić zagrożenie powodziowe poprzez stosowanie odpowiednich technologii i materiałów minimalizujących straty powodziowe;
- 8) na rysunku planu wskazuje się obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q_{0,2\%}$ ), na których nie obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

#### **§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1. Ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują następujące wymogi:

- 1) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku nowo odkrywanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, z koniecznością przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) wykaz obiektów wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
  - a) historyczny układ ruralistyczny wsi,
  - b) dom mieszk. – nr 2,
  - c) bud. gosp. – nr 2,
  - d) stodoła – nr 2,
  - e) dom mieszk. – gosp. – nr 3,
  - f) dom mieszk. – nr 7,
  - g) dom mieszk. – nr 9,
  - h) dom mieszk. – nr 11,
  - i) obora – nr 11,
  - j) dom mieszk. – nr 18,
- 2) dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 1 ustala się następujące wymogi dotyczące zasad ochrony:
  - a) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych,
  - b) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,

- c) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, utrzymaniem lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
- d) ochrona zachowanego układu i wystroju wnętrza, z dążeniem do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
- e) stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych, z zakazem stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- f) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują następujące wymogi:

- 1) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych i zabudowy oraz kompozycję zieleni (historycznych alei);
- 2) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości, połacie dachu należy pokryć dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglanym;
- 3) dla nowej zabudowy ustala się dachy symetryczne: dwuspadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci od 38° do 45°; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików, lukarn;
- 4) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych; w nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią.

4. Dla zamierzeń inwestycyjnych w obrębie strefy "B" ochrony konserwatorskiej, w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 7 pkt 6, 7, 8.

**§ 9.** 1. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny oznaczone symbolami: US, ZP oraz KDD, KDPI.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, handlowo-gastronomicznych w terenach oznaczonych symbolami KDD i KDPI;
- 3) zagospodarowanie w sposób umożliwiający poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo.

**§ 10.** 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalania i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości przy ustaleniu:
  - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalnej szerokości – 18 m;

- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 2. lit. a i b, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi i infrastrukturę techniczną, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, oraz utworzonych wokół placów do zawracania.

2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 11.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zjazdów, zieleni;
- 4) za zgodne z planem uznaje się lokalizacje w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych.

2. Dopuszcza się możliwość tworzenie dojazdów jako dróg wewnętrznych:

- 1) o szerokości wynoszącej co najmniej 10 m;
- 2) w przypadku wydzielenia drogi nieprzelotowej, obowiązuje realizacja placu do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m.

3. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, analogicznie do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie zapewnienia miejsc postojowych, ustala się ich liczbę nie mniejszą niż:

- 1) dla nowych budynków mieszkalnych: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego;
- 2) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 3) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku.

**§ 12.** 1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące warunki funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) 26KDD – poszerzenie istniejącej drogi, szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 27KDD – poszerzenie istniejącej drogi, szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 28KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 29KDD – projektowana droga, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, zakończona placem do zawracania, poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;



- 5) 30KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 11 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 31KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 32KDD – istniejąca droga (historyczna aleja), szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 19 m, bez wylotu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 33KDD – droga projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, zakończona placem do zawracania, poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla ciągów pieszo-jezdných ustala się: 34KDPJ i 35KDPJ i 36KDPJ – istniejące ciągi pieszo-jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 13.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zapewnienie połączenia infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów odpowiadającym parametrom układu zewnętrznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie budynków dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 3) dopuszczenie zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wody, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) obowiązek docelowego odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości stałe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi, w terenach poza zasięgiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

4. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do rowów lub innych odbiorników wód opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce budowlanej lub odprowadzenie do innych odbiorników wód.

5. W zakresie gospodarki odpadami – postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z sieci energetycznej dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia przy rozbudowie istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;
- 2) prowadzenie nowych linii średniego i niskiego napięcia, jako linii kablowych;
- 3) dopuszczenie modernizacji istniejącej linii nN;

- 4) zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z energetyką oraz zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3 m w granicy pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż linii elektroenergetycznej 20 kV, której granice przebiegają w odległości 2,5 m od osi linii;
- 5) możliwość pozyskania energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, zapewniających wysoki stopień czystości spalin, niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość pozyskania energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się możliwość lokalizacji zbiorników na gaz.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **2M, 3M, 8M** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej, **istniejącej** zabudowy wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz usługowej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków mieszkalnych, inwentarskich, w tym silosów, gospodarczych i pomocniczych w zabudowie zagrodowej,
  - c) budynków usługowych,
  - d) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa produkcyjna i magazynowo-składowa, wiaty,
  - b) towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze niezwiązane z zabudową zagrodową,
  - c) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,1,
  - b) maksymalny – 1,2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:
  - a) **1000 m<sup>2</sup>** - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **wielorodzinnej i** usługowej,
  - b) **500 m<sup>2</sup>** - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
  - c) **1500 m<sup>2</sup>** - dla zabudowy zagrodowej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane jako wolnostojące i bliźniacze;
- ~~2) budynki mieszkalne wielorodzinne realizowane jako wolnostojące o nie więcej niż 4 lokalach mieszkalnych;~~
- 3) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowa mieszkaniowa, usługowa – nieprzekraczająca 10 m,
  - b) zabudowa produkcyjna, magazynowo-składowa, wiaty – nieprzekraczająca 7 m,
  - c) zabudowa garażowa i gospodarcza – nieprzekraczająca 5 m,
  - d) zabudowa inwentarska, w tym silosy, zabudowa gospodarcza i pomocnicza w zabudowie zagrodowej – nieprzekraczająca 11 m;
- 4) budynki mieszkalne i usługowe – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 5) dachy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej – płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym,
  - b) w terenie 2M i 8M dla zabudowy lokalizowanej w strefie "B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia z § 8 ust. 3;
- 6) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

4. Ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w terenie 2M, obowiązują ustalenia z § 7 pkt 6, 7, 8.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **4MN, 5MN, 6MN, 7MN** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa zagrodowa,
  - c) towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze,
  - d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,1,
  - b) maksymalny – 1,0;
- 4) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszą:
  - a) **1000 m<sup>2</sup>** - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej,
  - b) **500 m<sup>2</sup>** - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
  - c) 1500 m<sup>2</sup> - dla zabudowy zagrodowej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowa mieszkaniowa – nieprzekraczająca 10 m;
  - b) zabudowa usługowa – nieprzekraczająca 7 m;
  - c) zabudowa garażowa i gospodarcza – nieprzekraczająca 5 m;

- 3) budynki mieszkalne i usługowe: maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 4) dachy: dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej – płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;
- 5) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1UMN** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków usługowych,
  - c) budynków mieszkalno-usługowych,
  - d) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych,
  - e) zabudowy zagrodowej,
  - f) infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,1,
  - b) maksymalny – 1,2;
- 4) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszą:
  - a) **1000 m<sup>2</sup>** - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> - dla zabudowy zagrodowej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowa mieszkaniowa – nieprzekraczająca 10 m,
  - b) zabudowa usługowa – nieprzekraczająca 10 m,
  - c) zabudowa garażowa i gospodarcza – nieprzekraczająca 5 m;
- 2) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno-usługowe: maksymalnie dwie kondygnacje;
- 3) dachy: dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszkalno-usługowej, garażowej i gospodarczej – płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglanym, czerwonym lub brązowym;
- 4) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 17. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **9RM, 10RM, 18RM, 37RM, 38RM** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy zagrodowej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację budynków mieszkalnych, inwentarskich, w tym silosów, wiat, budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki garażowe i pomocnicze,
  - b) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny - 0,1,
  - b) maksymalny - 1,2;
- 4) ~~minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszą 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej.~~

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej wyłącznie jako jednorodzinne wolnostojące;
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowa mieszkaniowa, inwentarska, w tym silosy, wiaty i gospodarcza - nieprzekraczająca 10 m,
  - b) zabudowa garażowa - nieprzekraczająca 6 m;
- 3) dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) budynki mieszkalne - maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 5) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

4. Ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w terenie 38RM obowiązują ustalenia z § 7 pkt 6, 7, 8.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **11US** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren sportu i rekreacji;
- 2) jako zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) placów zabaw, boisk,
  - b) usług publicznych (w tym świetlica),
  - c) tymczasowych obiektów handlowo-gastronomicznych;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,05,
  - b) maksymalny – 0,5.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – nieprzekraczająca 10 m;
- 2) dachy: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;
- 3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **12ZP, 13ZP, 14ZP** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) jako zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) skwerów i zieleńców,
  - b) placów zabaw;

3) jako przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki budowlanej.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **15RZ**, **16RZ** i **17RZ** ustala się: jako przeznaczenie podstawowe – tereny łąk i pastwisk.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

3. Tereny położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **19R** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

3. Teren położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **20WS**, **21WS**, **22WS**, **23WS**, **24WS** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych - rowy melioracyjne;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i budowle służące gospodarce wodnej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość prowadzenia prac przy korycie pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 2) zakaz przegradzania, w sposób uniemożliwiający naturalny spływ wód i powietrza;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć umożliwiających prowadzenie prac konserwatorskich przy brzegu rowów;
- 4) zakaz zabudowy za wyjątkiem budowli związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu, służących jego ochronie i prawidłowemu funkcjonowaniu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) możliwość wykorzystania rowów jako odbiorników wód opadowych.

**§ 23.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **25ZL** ustala się: jako przeznaczenie podstawowe – teren lasu.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

3. Teren położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 24.** Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynoszącą:

- 1) 20 % - dla terenów M, MN, UMN, RM;
- 2) 0,01 % - dla pozostałych terenów.

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

**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
.....

## **Uzasadnienie**

do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sokolniki

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sokolniki i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 4 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 4 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, odnosząc się do gospodarowania wodami, ze względu na występowanie rowów melioracji wodnych szczegółowych. Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia ochronne dotyczące enklawy terenów leśnych oraz rolnych, gdyż na obszarze opracowania takie przeznaczenie terenu występuje. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III, położone w terenach 5MN, 6MN, 7MN, 1UMN, 29KDD, 33KDD wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, które wydaje Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Decyzja taka została wydana w dniu 13 maja 2019 r.

W zasięgu planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, również w terenach w pełni już zainwestowanych i zagospodarowanych. Polityka przestrzenna umożliwi na terenach tych wprowadzanie nowej zabudowy. Jest to zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jak i obowiązującym planie miejscowym z 1996 roku.

W niniejszej procedurze ograniczono znacznie możliwość dopełniania zabudowy poprzez ograniczenie jej lokalizowania nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.



**4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie. W § 8 uchwały określone zostały zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które tworzą obszar tożsamy z granicą obszaru strefy ochrony konserwatorskiej B, dla której ustalono wymogi dotyczące zasad ochrony. Na obszarze objętym planem usytuowana jest wieś o metryce średniowiecznej, w związku z czym służby konserwatorskie wprowadziły strefę ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych – równoznaczny ze strefą ochrony konserwatorskiej.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Projekt planu miejscowego w § 7 pkt 2 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie zapewnione w § 9 ust. 2 pkt 4 poprzez ustalenia, iż w terenach przestrzeni publicznych zagospodarowanie w sposób umożliwiający poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 4 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu część terenów nieruchomości zyska na wartości, ustalono w projekcie planu w § 23 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 20 % - dla terenów M, MN, UMN, RM 0,01 % - dla pozostałych terenów.

**7) Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

**8) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu określa wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych, do których zalicza się ogólnodostępne tereny dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných oraz teren US – sportu i rekreacji.

**9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

Projekt planu w Rozdziale 3 w § 13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, energię elektryczną, ciepłą, gaz i telekomunikacji.

**10) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Wykonano czynności wynikające z 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, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 5 grudnia 2017 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej celem zaopiniowania projektu planu. Następnie prowadzona była procedura opiniowania i uzgadniania przez instytucje i organy zewnętrzne.

W dniach od 28 stycznia 2020 r. do 18 lutego 2020 r. wyłożono projekt planu do publicznego wglądu, przeprowadzając w dniu 3 lutego 2020 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 4 marca 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które w ustawowym terminie zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie (część została rozpatrzona pozytywnie). W związku z powyższym przystąpiono do ponowienia niezbędnych czynności. W związku z publikacją zaktualizowanych map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego wystąpiono o ponowne uzgodnienie projektu planu do dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, oraz do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się od 10 września 2021 r. do 1 października 2021 r., a w dniu 22 września 2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do 16 października 2021 r. W wyznaczonym terminie zostały złożone uwagi, które w ustawowym terminie zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie (część została rozpatrzona pozytywnie). W związku z tym wystąpiła potrzeba kolejnego ponowienia procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Trzecie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się od 21 stycznia 2022 r. do 11 lutego 2022 r. W dniu 25 stycznia 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin na składanie uwag do 25 lutego 2022 r. W wyznaczonym terminie zostały złożone uwagi, które w ustawowym terminie zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie (uwagi rozpatrzone negatywnie). W związku z wątpliwością radnych, iż wykluczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej jest niewystarczająco jednoznaczne - postanowiono dokonać uszczegółowienia zapisów i projekt planu ponownie wyłożyć do publicznego wglądu w zakresie zapisów oraz w

zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek, które zostały oznaczone czcionką koloru czerwonego. Obecne, czwarte wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbywa się w dniach od 23 maja 2022 r. do 13 czerwca 2022 r., z przeprowadzeniem w dniu 30 maja 2022 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu. Wyznaczono termin na składania uwag do dnia 28 czerwca 2022 r.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

**11) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu w § 13 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

**12) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Wszystkie nieruchomości objęte planem stanowią własność prywatną. Projekt planu uwzględnia zarówno zapisy studium jak i zamierzenia gminy oraz wnioski złożone przez właścicieli w początkowej fazie procedury.

**13) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Na obszarze objętym niniejszą procedurą planistyczną obowiązuje plan miejscowy, uchwalony uchwałą Nr XXIII/190/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 marca 1996 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 6, poz. 74 z dnia 17 czerwca 1996 r. Zmieniana część powyższego planu przeznaczona jest na tereny zainwestowania wiejskiego, tereny istniejących i projektowanych usług, boiska, zespoły urządzonej zieleni rekreacyjnej, elementy układu komunikacyjnego. Zmianę w ustaleniach planu przeprowadza się zgodnie z Wieloletnim Programem Prac Planistycznych zatwierdzonym uchwałą Nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r. Zmiana zapisów planistycznych polegać ma na aktualizacji ustaleń dla terenów wskazanych w planach miejscowych jako zainwestowane, wraz ze zwiększeniem terenów zainwestowanych wskazanych w studium. Zmiana ustaleń planu będzie zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Dokument ten wskazuje: tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny o dominującej funkcji usług sportu i rekreacji, tereny upraw rolniczych, na których dopuszczono zabudowę zagrodową, tereny łąk i pastwisk, tereny lasów, elementy układu komunikacyjnego. Zakłada się, że wnioskowana zmiana w planie nie będzie stanowić znaczącej kolizji dla istniejącego zagospodarowania terenu. W obszarze objętym planem istnieje zabudowa o charakterze wiejskim wraz z układami komunikacyjnymi, występują tereny wykorzystywane rolniczo. Część planu, wg map zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego. Realizacja ustaleń studium spowoduje konieczność wystąpienia z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę terenów rolnych na cele nierolnicze. Dla części przedmiotowego obszaru zgodę taką uzyskano na etapie wcześniej sporządzanych planów miejscowych.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (nr XXVII/357/17 z dnia 26 stycznia 2017 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przedstawiany do uchwalenia projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną, sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała nr XXI/300/20 z dnia 25 czerwca 2020 r.).

Prace nad „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” prowadzone były w 2014 r., w wyniku których podjęto Uchwałę Nr XLVIII/503/14 z dnia 25 września 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie, oraz uchwałę nr XLV/572/18 z dnia 25 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale Rady Miejskiej. Uchwalenie planu będzie związane z wydatkami na komunikację i infrastrukturę techniczną.