

Projekt

z dnia 14 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków w rejonie ulic
Kasztanowej i Pogodnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) , art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) , w związku z uchwałą nr XXVII/396/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków w rejonie ulic Kasztanowej i Pogodnej, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków w rejonie ulic Kasztanowej i Pogodnej, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4.

§ 3. Z uwagi na brak występowania na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 5) granica strefy OW obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o nieprzekraczalnych liniach zabudowy należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części budynku, z wyjątkiem wysuniętych zadaszeń, schodów zewnętrznych, przedsionków wejściowych, balkonów, wykuszy, które mogą przekroczyć linię o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji, usług obiektów i urządzeń służących obróbce metalu, drewna, kamienia, związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów,
 - c) zakaz hodowli zwierząt inwentarskich;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami MN, RM - zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. Ustala się zasięg strefy "OW" obserwacji archeologicznej, obejmującą swoim zasięgiem obszar wskazany na rysunku planu. W granicach strefy wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić po zapewnieniu badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) wyznacza się przestrzeń publiczną w granicach terenów:

- a) drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
- b) drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
- c) ciągu pieszo-jezdnego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDPI.

2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury oraz zieleni.

§ 9. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 319 "Subzbiornik Prochowice- Środa Śląska".

§ 10. W zakresie szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt od 1 do 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne oraz terenów rolniczych;
- 5) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu strefy ochronnej obiektu terenu zamkniętego resortu obrony narodowej oraz pasa ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego tego obiektu, zgodnie z załącznikiem do decyzji lokalizacyjnej Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 02/78 z dnia 10 stycznia 1978 r., w granicach strefy dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi:

- 1) w odległości 700 m od obiektu radiolokacyjnego- 6,5 m;
- 2) w odległości 800 m od obiektu radiolokacyjnego- 7,5 m;
- 3) w odległości 900 m od obiektu radiolokacyjnego- 8,6 m;
- 4) w odległości 1000 m od obiektu radiolokacyjnego- 9,9 m;
- 5) w odległości 1100 m od obiektu radiolokacyjnego- 10,8 m.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:

- 1) drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 2) drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 3) ciągu pieszo-jezdnego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDPI;
- 4) dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW;
- 5) przez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące parametry:
 - a) minimalna szerokość: 10,00 m;
 - b) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 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;
- 6) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę do drogi publicznej, wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, przy czym każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o minimalnej szerokości 4,5m.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych:

- 1) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej w minimalnej ilości 2 stanowiska postojowe na działce, przypadające na jeden lokal mieszkalny;
- 2) w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) w przypadku realizacji w budynku użytkowego, 1 stanowisko postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.

3. Stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji sieci przesyłowych naziemnych;
- 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody dla celów gospodarczych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) ustala się zakaz realizacji stacji transformatorowych słupowych,
 - c) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia;
- 5) w zakresie stosowania odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kWz wyłączeniem urządzeń tego typu wykorzystujących siłę wiatru;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz;
- 7) odprowadzenie ścieków dopuszcza się poprzez:

- a) sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej,
 - b) bezodpływowe zbiorniki na ścieki,
 - c) lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach, dla których na jeden lokal mieszkalny przypada nie mniej niż 1500 m² działki, na której ten lokal jest lokalizowany;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) dla terenów zabudowy: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach nieruchomości budowlanej na której lokalizowana jest inwestycja;
 - b) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;
- 9) w zakresie melioracji dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zagospodarowania odpadów obowiązują przepisy odrębne;
- 11) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 12) w zakresie stosowania odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW z wyłączeniem wolnostojących siłowni wiatrowych.

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych
 - b) garaży i budynków gospodarczych,
 - c) sieci, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1MN z drogi lokalnej 1KDL, drogi dojazdowej 1KDD, drogi przyległej do obszaru objętego planem,
 - b) teren 2MN z ciągu pieszo-jezdnego 1KDPI, drogi wewnętrznej 2KDW,
 - c) teren 3MN z dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany:
 - o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - o powierzchni nie mniejszej niż 700 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych,
 - b) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami mieszkalnymi: 8,0 m;
 - c) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

h) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) garaży i budynków gospodarczych,
 - c) sieci, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 4MN z drogi lokalnej 1KDL, ciągu pieszo- jezdni 1KDPI, dróg wewnętrznych 2KDW, 3KDW,
 - b) teren 5MN z drogi lokalnej 1KDL, ciągu pieszo- jezdni 1KDPI, dróg wewnętrznych 3KDW, 4KDW,
 - c) teren 6MN z drogi lokalnej 1KDL, ciągu pieszo- jezdni 1KDPI, dróg wewnętrznych 4KDW, 5KDW,
 - d) teren 7MN z drogi lokalnej 1KDL, ciągu pieszo- jezdni 1KDPI, dróg wewnętrznych 5KDW, 6KDW,,
 - e) teren 8MN z ciągu pieszo- jezdni 1KDPI, drogi wewnętrznej 6KDW;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,
 - b) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami mieszkalnymi: 8,0 m;
 - c) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych,
 - b) budynków usługowych,
 - c) garaży i budynków gospodarczych,
 - d) sieci, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej 1KDL, drogi przyległej do obszaru objętego planem;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany:
 - o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - o powierzchni nie mniejszej niż 700 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych,

- b) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami: 8,0 m;
- c) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50
- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych: 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) garaży i budynków gospodarczych,
 - c) sieci, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1RM z drogi lokalnej 1KDL, ciągu pieszo- jezdni 1KDPI, dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW,
 - b) teren 2RM z ciągu pieszo- jezdni 1KDPI,
 - c) teren 3RM z drogi lokalnej 1KDL, dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchni mniejszej niż wymieniona powyżej wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
 - c) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami mieszkalnymi: 8,0 m;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.60,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.01,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - h) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0- 12,0 m;
- 3) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,5 m;
- 3) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPJ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo- jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 5,3 m;
- 3) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 3) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr XXVII/396/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków w rejonie ulic Kasztanowej i Pogodnej.

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

Wieś Sadków leży w centralnej części gminy. Wyznacznikiem położenia w regionie jest położenie w ciągu drogi wojewódzkiej nr 347. W kierunku zachodnim droga ta prowadzi w kierunku Wrocławia natomiast w kierunku wschodnim do Kątów Wrocławskich. Na południe od terenów zabudowanych wsi w odległości około 2 km przebiega autostrada A4.

Obszar opracowania obejmuje częściowo zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną tereny pól w północnej części miejscowości.

Obsługę komunikacyjną obszaru opracowania zapewnia wymieniona wcześniej droga wojewódzka nr 347 przebiegająca przez centralną część wsi, jak również droga powiatowa prowadząca w kierunku północnym do miejscowości Małkowice.

W zapisach zmiany planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla strefy "OW" obserwacji archeologicznej.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

Zapisy planu wyznaczono miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W zakresie dostępności terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie powiązania obszaru z układem komunikacyjnych w otoczeniu, zapewniającym dojazd do wszystkich nieruchomości.

W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, jednak obszar ten leży w całości w zasięgu stref ograniczonej wysokości zabudowy wokół lotniczego urządzenia naziemnego- radaru dozoru. Dla obszaru planu ustala się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 15 m. n. p. t., z zastrzeżeniami określonymi w przepisach odrębnych.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

Określone w ustaleniach planu zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dotyczą:

- 1) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych;
- 2) odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 3) odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- 4) sieci elektroenergetycznych;
- 6) paliw gazowych i zaopatrzenia w ciepło;
- 7) gromadzenia i usuwania odpadów.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez:

- 1) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;
- 2) konsultacji społecznych projektu.

Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wcześniej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Dokumentacja prac planistycznych była dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano

wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

Dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru istniejących dróg publicznych przyległych do obszaru planu. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

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

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Stwierdza się, że przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r. Ustalenia planu są zgodne z treścią analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskiej, przyjętą uchwałą nr LXXIX/982/24 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 kwietnia 2024 r.

Przebieg prac planistycznych

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

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu,
- 2) w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu,
- 3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały wykorzystane w opracowywaniu,
- 4)

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Najważniejsze wnioski wynikające z analizy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to:

- 1) gmina prawdopodobnie pozyska wpływy z tytułu:
 - a) opłaty planistycznej,
 - b) opłat adiacenckich;
- 2) gmina pozyska wpływy z tytułu podatków lokalnych;
- 3) gmina poniesie wydatki z tytułu:
 - a) jednorazowych koszty uchwalenia planu,
 - b) kosztów wykupu gruntów na realizację celów publicznych;
 - c) budowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, oświetlenia ulic, dróg gminnych.

W podsumowaniu, biorąc pod uwagę przewidywane skutki finansowe, należy stwierdzić, że w konsekwencji uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest finansowo korzystne dla Gminy.

Wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r.

**o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska
oraz o ocenach oddziaływania na środowisko**

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1112):

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