

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszkotle

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.2017.1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2017.1073 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XII/144/15 z dnia 29 października 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszkotle po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonej uchwałą nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszkotle, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
  - 1) 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 - załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.
4. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2.

1. W planie określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W planie nie określa się:
  - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych ze względu na niewystępowanie takich terenów i obszarów w obszarze objętym planem;
  - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem.
3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) symbole określające przeznaczenie terenów;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy;
  - 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 7) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyjątkiem okapów, gzymsów, balkonów, galerii, werand, wykuszy, zadaszeń wejściowych, tarasów lub schodów zewnętrznych, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą uzbrojenia terenu, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogrodzeń;

- 2) obowiązujących liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, na których musi być usytuowana frontowa ściana zabudowy w min. 80% swojej długości; okapy, gzymsy, zadaszenia, tarasy lub schody mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą uzbrojenia terenu, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogrodzeń;
- 3) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, urządzenia sportowo-rekreacyjne, parkingi, garaże, budynki gospodarcze i zieleń.

§ 4.

1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ograniczone liniami rozgraniczającymi:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami 1M/U, 2M/U;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN;
  - 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM;
  - 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP;
  - 5) tereny lasów, oznaczone symbolem 1ZL;
  - 6) tereny zieleni, oznaczone symbolem 1Z;
  - 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1WS, 2WS, 3WS;
  - 8) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R, 2R;
  - 9) tereny infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczone symbolami 1W, 2W;
  - 10) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolem 1KDL;
  - 11) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem 1KDD;
  - 12) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami 1KDr, 2KDr, 3KDr, 4KDr.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustalono rozmieszczenie przestrzenne poszczególnych terenów, o których mowa w ust. 1;
  - 2) dla części terenów dopuszczono lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, ustalono maksymalne wysokości zabudowy i budowli, ustalono pozostałe gabaryty zabudowy;
  - 3) dla części terenów ustalono zakaz zabudowy;
  - 4) w sytuacji scaleń i podziałów nieruchomości ustalono minimalne parametry działek;
  - 5) ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) ustala się zakaz powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych w szczególności w zakresie emisji: ciepła, hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  - 2) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) zakaz wskazany w pkt 2 nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami 1W, 2W oraz dróg;
  - 4) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:
    - a) na terenach oznaczonych symbolami 1M/U, 2M/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - b) na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 1Z – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - c) na terenach oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
    - d) na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - 1) ustala się:
    - a) utrzymanie zieleni leśnej, parkowej i zlokalizowanej wzdłuż cieków wodnych,
    - b) zakaz lokalizowania dominant architektonicznych;
  - 2) ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zieleni, oraz nakaz prowadzenia komunikacji w sposób zharmonizowany z zagospodarowaniem istniejącym.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

- 1) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której:

- a) w sytuacji prowadzenia inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, przy sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniu zasobu ewidencji i rejestru, dla których wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej w granicach wskazanych na rysunku planu, w której:
- a) wyznaczono tereny oznaczone symbolami 1ZP, 1M/U,
  - b) zlokalizowane jest założenie folwarczne (historyczny majdan), w tym zespół dworski wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/3813/668/W/1-3 z dnia 9-10-1992r., składający się z dworu, spichlerza i parku,
  - c) zakłada się pierwszeństwo wymogów konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową,
  - d) należy zachować historyczny układ przestrzenny, a jego elementy (zabudowa, rozplanowanie, przebieg ciągów komunikacyjnych, kompozycja wewnątrz zabudowy, historyczne linie zabudowy i układy zieleni zabytkowej) poddać działaniom konserwatorskim, odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
  - e) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej,
  - f) w przypadku rozbudowy budynków istniejących (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych), części nowe powinny tworzyć spójną kompozycję z istniejącymi częściami budynków,
  - g) nową zabudowę w obrębie założenia folwarcznego dopuszcza się wyłącznie w miejscu historycznych budynków, jako uzupełnienie historycznej zabudowy,
  - h) nowa i przebudowana zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy, ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych materiałów, form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
  - i) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej powinny uwzględniać walory krajobrazowe i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
  - j) należy stosować nawierzchnie o historycznym charakterze, np. bruki kamienne,
  - k) należy zachować istniejący drzewostan, związany przestrzennie z historycznym układem,
  - l) obiekty dysharmonijne typu A powinny być usunięte,
  - m) obiekt dysharmonijny typu B powinien być usunięty lub poddany przebudowie,
  - n) obowiązuje zakaz:
    - dla nowej zabudowy przewyższania skalą zabudowy istniejącej,
    - lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu,
    - lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów,
    - prowadzenia napowietrznych linii infrastruktury technicznej,
    - wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie założenie folwarczne;
- 3) strefę „B” ochrony konserwatorskiej w granicach wskazanych na rysunku planu, która jest jednoznaczna z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w której:
- a) wyznaczono teren oznaczony symbolem 2M/U,
  - b) wymaga się zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego,
  - c) wymaga się poddania restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach zabytkowych i dostosowania obecnego lub planowanego przeznaczenia do ich wartości,
  - d) ustala się zakaz napowietrznych linii infrastruktury technicznej;
  - e) dla nowej zabudowy:
    - wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór i innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie mieszkaniowej i gospodarczej powstałej przed 1945r.,
    - elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych,
    - wymaga się nawiązanie gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz użytych materiałów do miejscowej zabudowy historycznej o tej samej funkcji.

1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD, w których:
  - 1) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
  - 2) dopuszcza się uzbrojenie terenu i zieleń.
2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - 1) wskazuje się tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R, 2R;
  - 2) wskazuje się tereny lasów, oznaczone symbolem 1ZL;
  - 3) wskazuje się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM;
  - 4) wskazuje się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami 1KDr, 2KDr, 3KDr, 4KDr;
  - 5) sposób zagospodarowania terenów wskazanych w pkt od 1 do 4 zawarty jest w Rozdziale 2 Przepisy szczegółowe niniejszej uchwały;
  - 6) ustala się pas o szerokości 10m wolny od wszelkiej zabudowy i ich części wzdłuż terenów wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 7) w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych należy stosować ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości, jednakże na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 2) w sytuacji, o której mowa w pkt 1 ustala się:
    - a) minimalną wielkość działki na  $700m^2$ , dla terenów wskazanych symbolami 1M/U, 2M/U, 1MN, 2MN,
    - b) minimalną wielkość działki na  $2m^2$  dla pozostałych terenów,
    - c) minimalną szerokość frontu działki na 16m, dla terenów wskazanych symbolami 1M/U, 2M/U, 1MN, 2MN,
    - d) minimalną szerokość frontu działki na 1m dla pozostałych terenów,
    - e) kąt pomiędzy  $75^\circ$  a  $115^\circ$  położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
    - f) dla każdej działki z poszczególnych terenów należy zapewnić dostęp do drogi publicznej,
  - 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą nieruchomości przeznaczonych na cele rolne i leśne.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - 1) na całym obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław-Strachowice;
  - 2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, w tym w pasach technicznych, należy stosować ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
  - 3) na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej  $2000m^2$ .

## § 7.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów
  - 2) dla komunikacji wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu:
    - a) ustala się ich minimalną szerokość na 10m i wykonanie placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12 x 12m,
    - b) przy włączeniu do dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5m x 5m,
  - 3) ustala się, na całym obszarze objętym planem, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 2 miejsca na każde mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej,
    - b) 1,2 miejsca na każde mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
    - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte  $50m^2$  powierzchni użytkowej usług;
  - 4) w sytuacji, o której mowa w pkt 3, należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych, jak wskazano w przepisach odrębnych;
  - 5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3 i 4, realizować należy jako miejsca postojowe, parkingi lub garaże;

- 6) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym następować ma przez tereny oznaczone symbolami 1KDL, 1KDD lub poprzez drogi przebiegające poza obszarem objętym planem.
2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się wszystkie nowe sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej;
  - 2) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) w sytuacji wskazanej w pkt 2 stosować należy ustalenia pkt 1;
  - 4) ustala się prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
  - 5) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 4, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej innymi terenami;
  - 6) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym następować ma z zastosowaniem sieci nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego;
  - 7) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), o mocy nie przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 8;
  - 8) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących turbin wiatrowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji ujęć wody pitnej z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1W, 2W, 3RM.
4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 2) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych,
  - 3) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1500m<sup>2</sup>.
5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działek albo odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych.
6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:
  - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia lub z urządzeń o których mowa w ust. 2 pkt 7;
  - 2) dopuszcza się przebiegi sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia;
  - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej przesyłowej napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia (110kV);
  - 4) ustala się zakaz nowych sieci przesyłowych.
7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:
  - 1) dopuszcza się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz;
  - 2) ustala się zakaz sieci przesyłowych.
8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, w tym z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 7.
2. W zakresie systemu telekomunikacyjnego:
  - 1) dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
  - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie łączności.
9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie systemu melioracyjnego:
  - 1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących;
  - 2) ustala się przebudowę istniejącej sieci drenarskiej w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

### § 8.

1. Dla terenu 1M/U ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) objęty jest strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §5 pkt 2;
  - 2) zawiera dwór i spichlerz stanowiące część zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się:
    - a) budynki mieszkalne,

- b) budynki usługowe,
- c) obiekty towarzyszące;
- 2) dopuszcza się dowolne łączenie budynków i obiektów wskazanych w pkt 1;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 700m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,8;
- 7) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem i rodzajem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach od 1m do 8,5m od drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem;
- 8) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków:
  - a) ustala się zakaz zmiany wysokości, ilości kondygnacji, gabarytów i kształtu dachu,
  - b) ustala się dostosowanie rodzaju pokrycia dachu, koloru dachu, rodzaju i koloru elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej do wartości historycznych właściwych dla danego obiektu,
  - c) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe, usługowe lub gospodarcze, z zastrzeżeniem lit.d,
  - d) w jednym budynku dopuszcza się maksymalnie 9 mieszkań;
- 9) dla istniejących budynków innych niż wskazano w pkt 8 i innych niż obiekty dysharmonijne:
  - a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 9,5m,
  - b) wyższych niż 9,5m ustala się zakaz zwiększania wysokości,
  - c) w sytuacji zmiany gabarytów, ilości kondygnacji, rodzaju pokrycia dachu, kształtu dachu i koloru dachu, stolarki okiennej i drzwiowej ustala się rodzaje i parametry tych zmian jak dla nowych budynków mieszkalnych,
  - d) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe, usługowe, gospodarcze lub garażowe, z zastrzeżeniem lit.e,
  - e) w jednym budynku dopuszcza się maksymalnie 9 mieszkań;
- 10) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
  - a) formę jednorodzinną, wolnostojącą, lub formę wielorodzinną o nie więcej niż 9 mieszkaniach,
  - b) maksymalną wysokość na 9,5m,
  - c) dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - d) w zakresie gabarytów obiektów:
    - dowolne szerokości elewacji,
    - główną bryłę na bazie prostokąta,
  - e) kształt dachu - dwuspadowy,
  - f) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
  - g) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna;
  - h) kolor pokrycia dachu – ceglasty, matowy;
- 11) dla nowych budynków usługowych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość na 9,5m,
  - b) dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - c) w zakresie gabarytów obiektów:
    - dowolne szerokości elewacji,
    - główną bryłę na bazie prostokąta,
  - d) kształt dachu - dwuspadowy,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
  - f) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna;
  - g) kolor pokrycia dachu – ceglasty, matowy;
- 12) dla nowych budynków innych niż wskazano w pkt 10 i 11 ustala się:
  - a) maksymalną wysokość na 9,5m,
  - b) maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - c) w zakresie gabarytów obiektów:
    - dowolne szerokości elewacji,
    - główną bryłę na bazie prostokąta,
  - d) kształt dachu - dwuspadowy,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
  - f) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna;
  - g) kolor pokrycia dachu – ceglasty, matowy;
- 13) ustala się, z wyjątkiem budynków wskazanych w pkt 8, kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;

- 14) ustala się zakaz lokalizacji wiat, wolnostojących silosów i zbiorników;
- 15) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 9,5m.
4. Obsługę komunikacyjną dopuszcza się z drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem.

§ 9.

1. Dla terenu 2M/U ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, objęty jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §5 pkt 3.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
    - b) budynki usługowe,
    - c) obiekty towarzyszące;
  - 2) dopuszcza się dowolne łączenie budynków i obiektów wskazanych w pkt 1;
  - 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 700m<sup>2</sup>;
  - 4) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m<sup>2</sup>;
  - 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,5;
  - 8) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem i rodzajem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
    - a) 6m od terenu 1KDD,
    - b) od 1,5m do 9,5m od drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem;
- 9) dla istniejących budynków:
  - a) w sytuacji zmiany wysokości ustala się maksymalną wysokość na 9,5m,
  - b) wyższych niż 9,5m ustala się zakaz zwiększania wysokości,
  - c) w sytuacji zmiany gabarytów, ilości kondygnacji, kształtu dachu ustala się rodzaje i parametry tych zmian jak dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 10) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość na 9,5m,
  - b) w zakresie gabarytów obiektów:
    - maksymalną szerokość elewacji frontowej na 15m,
    - dowolne szerokości pozostałych elewacji,
    - główną bryłę na bazie prostokąta,
  - c) wolnostojącą formę zabudowy,
  - d) dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - e) kształt dachu - dwuspadowy,
  - f) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
  - g) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę;
  - h) kolor pokrycia dachu – ceglasty, matowy;
- 11) dla nowych budynków usługowych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość na 9,5m,
  - b) w zakresie gabarytów obiektów:
    - maksymalną szerokość elewacji frontowej na 15m,
    - dowolne szerokości pozostałych elewacji,
    - główną bryłę na bazie prostokąta,
  - c) maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - d) kształt dachu - dwuspadowy,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
  - f) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę;
  - g) kolor pokrycia dachu – ceglasty, matowy;
- 12) dla nowych budynków innych niż wskazano w pkt 10 i 11 ustala się:
  - a) maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - b) maksymalną wysokość na 6m,
  - c) kształt dachu – dwuspadowy,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
  - e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę;

- f) kolor pokrycia dachu – ceglasty, matowy;
- 13) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;
- 14) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 9,5m.
- 4. Obsługę komunikacyjną dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 1KDD lub z drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem.

§ 10.

- 1. Dla terenów 1MN, 2MN ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
    - b) obiekty towarzyszące;
  - 2) dopuszcza się dowolne łączenie budynków i obiektów wskazanych w pkt 1;
  - 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na:
    - a) 700m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - b) 450m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
  - 4) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
    - a) 700m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - b) 450m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
  - 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,5;
  - 8) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem i rodzajem zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6m;
  - 9) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się:
    - a) wolnostojącą lub bliźniaczą formę zabudowy,
    - b) maksymalną wysokość na 9,5m i pozostałe gabaryty dowolne,
    - c) dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym,
    - d) kształt dachu - dwuspadowy lub wielospadowy,
    - e) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
    - f) rodzaj pokrycia dachu - dachówka, materiał imitujący dachówkę;
  - 10) dla budynków innych niż wskazano w pkt 9 ustala się:
    - a) maksymalną wysokość na 9,5m i pozostałe gabaryty dowolne,
    - b) maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym,
    - c) kształt dachu – jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
    - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
    - e) rodzaj pokrycia dachu - dachówka, materiał imitujący dachówkę;
  - 11) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;
  - 12) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 9,5m.
- 3. Obsługę komunikacyjną terenów 1MN, 2MN dopuszcza się z terenu 1KDL.

§ 11.

- 1. Dla terenów 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej.
- 2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się:
    - a) budynki w zabudowie zagrodowej,
    - b) obiekty towarzyszące,
    - c) budowle rolnicze;
  - 2) dopuszcza się dowolne łączenie budynków i obiektów wskazanych w pkt 1;
  - 3) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której lokal będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1500m<sup>2</sup>;
  - 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;

- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,3;
- 7) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem i rodzajem zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6m;
- 8) dla budynków mieszkalnych ustala się:
  - a) zabudowę jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą,
  - b) maksymalną wysokość na 9,5m i pozostałe gabaryty dowolne,
  - c) dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - d) kształt dachu - dwuspadowy lub wielospadowy,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - f) rodzaj pokrycia dachu - dachówka, materiał imitujący dachówkę;
- 9) dla budynków innych niż wskazano w pkt 8 ustala się:
  - a) maksymalną wysokość na 9,5m i pozostałe gabaryty dowolne,
  - b) maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - c) kształt dachu – jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - e) rodzaj pokrycia dachu - dachówka, materiał imitujący dachówkę;
- 10) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;
- 11) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 10m.
3. Obsługę komunikacyjną terenów:
  - 1) 1RM dopuszcza się z terenów 1KDL lub 1KDr;
  - 2) 2RM dopuszcza się z terenów 1KDL, 1KDr lub 2KDr;
  - 3) 3RM dopuszcza się z terenów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem lub z terenu 3KDr poprzez teren 2WS;
  - 4) 4RM dopuszcza się z terenów 1KDr lub 3KDr;
  - 5) 5RM dopuszcza się z terenów 1KDr lub 4KDr;
  - 6) 6RM dopuszcza się z terenów 1KDr, 2KDr lub 4KDr;
  - 7) 7RM dopuszcza się z terenów 4KDr.

#### § 12.

1. Dla terenu 1ZP ustala się przeznaczenie - tereny zieleni urządzonej.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) objęty jest strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §5 pkt 2;
  - 2) stanowi część zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 2) dopuszcza się obiekty towarzyszące, z wyjątkiem parkingów, garaży, budynków gospodarczych.
4. Obsługę komunikacyjną dopuszcza się z drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem lub przez tereny 1M/U, 3WS, 2ZP.

#### § 13.

1. Dla terenu 2ZP ustala się przeznaczenie - tereny zieleni urządzonej.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 2) dopuszcza się obiekty towarzyszące, z wyjątkiem parkingów, garaży, budynków gospodarczych.
3. Obsługę komunikacyjną dopuszcza się z drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem lub przez tereny 3WS i 1ZP.

#### § 14.

1. Dla terenu 1ZL ustala się przeznaczenie - tereny lasów.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów towarzyszących z wyjątkiem zieleni.

#### § 15.

1. Dla terenu 1Z ustala się przeznaczenie - tereny zieleni.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się zieleni urządzonej, przydomową;

- 2) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) dopuszcza się obiekty towarzyszące, z wyjątkiem parkingów, garaży, budynków gospodarczych.
3. Obsługę komunikacyjną dopuszcza się z terenu 2MN lub z terenów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

§ 16.

1. Dla terenu 1WS ustala się przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi rzeka Kasina.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich, uzbrojenia terenu i zieleni.

§ 17.

1. Dla terenów 2WS, 3WS ustala się przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią cieki wodne.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich, uzbrojenia terenu i zieleni.

§ 18.

1. Dla terenu 1R ustala się przeznaczenie - tereny rolnicze.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów towarzyszących z wyjątkiem zieleni.

§ 19.

1. Dla terenów 1W, 2W ustala się przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej - wodociągi.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się urządzenia służące zaopatrzeniu w wodę;
  - 2) dopuszcza się obiekty towarzyszące, z wyłączeniem garaży i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 75% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,75;
  - 6) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem i rodzajem zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
    - a) dla terenu 1W - 11m od terenu 1KDL,
    - b) dla terenu 2W - 6m od terenu 1KDL,
  - 7) dla budynków ustala się:
    - a) maksymalną wysokość na 6m i pozostałe gabaryty dowolne,
    - b) jedną kondygnację,
    - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
    - d) rodzaj pokrycia dachu:
      - dachówka, materiał imitujący dachówkę,
      - lub materiał bitumiczny tylko dla dachów płaskich;
  - 8) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 10m.
3. Obsługę komunikacyjną dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 1KDL.

1. Dla terenu 1KDL ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych lokalnych.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi część drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość do 2m, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się wydzielenie chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo-rowerowych i pasów zieleni.

§ 20.

1. Dla terenu 1KDD ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych dojazdowych.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi część drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość do 2,5m, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się wydzielenie chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo-rowerowych i pasów zieleni.

§ 21.

1. Dla terenu 1KDr ustala się przeznaczenie - tereny dróg transportu rolnego.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokość 12m, z lokalnymi poszerzeniami w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22.

1. Dla terenów 2KDr, 3KDr, 4KDr ustala się przeznaczenie - tereny dróg transportu rolnego.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokość 10m, z lokalnymi poszerzeniami, w tym placami manewrowymi, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3  
Przepisy końcowe

§ 23.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami 1W, 2W, 1KDL, 1KDD;
- 2) 10% dla pozostałych terenów.

§ 24.

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

§ 25.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik nr 2  
do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia .....

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.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy tj: poszerzenie drogi dojazdowej o maksymalnie 2,5m na długości ok. 120m (symbol 1KDD) i poszerzenie drogi lokalnej o maksymalnie 2m na odcinku 279m (symbol 1KDL) będą realizowane w ramach potrzeb i możliwości wykonawczych gminy, oraz mogą być finansowane z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia .....

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

*(treść załącznika uzupełniona będzie po etapie składania uwag do projektu planu)*

## Uzasadnienie

W dniu 29 października 2015r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę nr XII/144/15 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszkotle. Podjęcie uchwały poprzedzone zostało wykonaniem przez Burmistrza Miasta i Gminy analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowano materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych. Granica planu opiera się na ulicy lokalnej przebiegającej przez wieś, strefie od linii elektroenergetycznej WN, rzece Kasinie, ciekui wodnym i terenach rolnych oraz drogi dojazdowej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządza się projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. Obowiązkową zawartość uzasadnienia wskazuje z art. 15 ust. 2.

Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszkotle składa się z części tekstowej i części graficznej. Część tekstowa wyrażona jest w postaci uchwały, natomiast część graficzna w postaci rysunku planu. Rysunek planu wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, która została pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Powiatu Wrocławskiego. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do w/w uchwały. Ponadto do uchwały dołączono również dwa inne załączniki. Załącznik nr 2 to 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. Załącznik nr 3 to rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskazać też należy, że w planie miejscowym obowiązkowo określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże w niniejszym planie nie określono części obowiązkowego zakresu, tj. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych ze względu na niewystępowanie takich terenów i obszarów w obszarze objętym planem, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem.

Zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zapisy planu miejscowego są zgodne z ustaleniami studium gminy Kąty Wrocławskie, uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015r. W obszarze objętym planem dokument ten wskazał głównie tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. W obszarze objętym planem studium wskazało również tereny o dominującej funkcji zieleni urządzonej, tereny lasów, tereny obiektów i urządzeń zaopatrywania w wodę.

Ponadto studium wskazało m.in., że:

- wszelkie wskaźniki i parametry zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów o odrębnych funkcjach mogą być korygowane w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- na terenie całej gminy dopuszcza się zachowanie przeznaczenia wskazanego w obowiązujących miejscowych planach lub zachowanie obecnego sposobu użytkowania, niezależnie od przeznaczenia wskazanego w studium.
- dopuszcza się realizowanie ustalonych w planach miejscowych poszczególnych sposobów przeznaczenia terenów w całości lub części, a dopuszczone sposoby zagospodarowania dopuszcza się realizować jako przeznaczenie uzupełniające lub w formie terenów wydzielonych,
- granice poszczególnych funkcji, w tym również przebiegi dróg, są orientacyjne i mogą być korygowane w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zapisy planu miejscowego spełniają wytyczne wskazane w studium.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ład przestrzenny jest to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach

wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne danego terenu. Wskazać należy, że czynnikami ładu przestrzennego są:

- odpowiednie rozmieszczenie przestrzenne w optymalnych miejscach poszczególnych funkcji/terenów,
- odpowiednie sąsiedztwo funkcji, unikanie występowania konfliktów, lub ich minimalizacja,
- odpowiednia struktura pionowa, zachowanie proporcji wysokości zabudowy,
- odpowiednia struktura pozioma, zachowanie harmonijnych struktur użytkowania i władania (publicznego i niepublicznego), lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy.

Utrzymanie porządku urbanistycznego i ładu przestrzennego osiąga się w szczególności poprzez zastosowanie odpowiednich przebiegów linii zabudowy, tj. linii obowiązujących i nieprzekraczalnych. Zapisy planu zawierają szczegółowe wyjaśnienia dot. w/w linii. Przebiegi linii wskazane są na rysunku planu. Zapisy uchwały zawierają ustalenia dot. odległości wyznaczonych linii od dróg. Zastosowane ustalenia dla poszczególnych funkcji powodują utrzymanie harmonijnej całości uwzględniającej wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ponadto zastosowano ustalenia dotyczące: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wskaźników intensywności zabudowy, wysokości i gabarytów zabudowy, rodzajów, kształtów i pokrycia dachów. W niniejszym planie ustalono rozmieszczenie przestrzenne poszczególnych terenów, dla części terenów dopuszczono lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, ustalono maksymalne wysokości zabudowy i budowli, ustalono pozostałe gabaryty zabudowy, dla części terenów ustalono zakaz zabudowy, w sytuacji scaleń i podziałów nieruchomości ustalono minimalne parametry działek, ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

#### Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

W obszarze planu nie występują prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Walory architektoniczne należy utożsamiać z wymaganiami architektury czy pojęciem ładu architektonicznego, zdefiniowanego wyżej. Zachowanie walorów krajobrazowych mieści się w ochronie konserwatorskiej. Ponadto ustalono utrzymanie zieleni leśnej, parkowej i zlokalizowanej wzdłuż cieków wodnych, zakaz lokalizowania dominant architektonicznych. Ustalono także nakaz kształtowania zabudowy i zieleni, oraz nakaz prowadzenia komunikacji w sposób zharmonizowany z zagospodarowaniem istniejącym.

#### Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zostały uwzględnione poprzez zawarte ustalenia dotyczące: przekroczeń standardów jakości środowiska, zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Wskazano ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż cieków wodnych. Do projektu planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko. Prognoza ta jest przedmiotem opiniowania i uzgadniania. W obszarze objętym planem występują chronione grunty rolne, wymagające uzyskania zgody właściwego ministra ds. rolnictwa. Grunty leśne w obszarze objętym planem występują, jednakże nie zmienia się ich przeznaczenia. Dla części chronionych gruntów rolnych nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia. Dlatego częściowo wprowadzono na nich zakaz zabudowy i częściowo dopuszczono zabudowę zagrodową z drogami transportu rolnego.

#### Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustalił granice 3 stref ochrony konserwatorskiej.

Ustalono strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków. Strefa obejmuje cały obszar planu. W obszarze objętym planem nie wskazano stanowisk archeologicznych. Występują one jednak w bliskim sąsiedztwie, poza granicą opracowania.

Ustalono strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, która obejmuje tereny oznaczone symbolami 1ZP, 1M/U. W strefie tej znajduje się założenie folwarczne (historyczny majdan), w tym zespół dworski wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/3813/668/W/1-3 z dnia 9-10-1992r., składający się z dworu, spichlerza i parku.

Ustalono strefę „B” ochrony konserwatorskiej, która obejmuje teren oznaczony symbolem 2M/U.

Zastosowano ustalenia do wyznaczonych stref i obiektów zabytkowych. W planie miejscowym nie określono części obowiązkowego zakresu, tj. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich dóbr w obszarze objętym planem.

Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione poprzez zawarte ustalenia dotyczące chociażby zakazu powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska, zakazu lokalizacji: szpitali, zakazu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalono dopuszczalne poziomy hałasu na terenach wymagających ochrony przed hałasem. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie konieczności wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni.

Walory te definiuje się jako te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W pierwszym rzędzie niezbędne jest dążenie do racjonalnego wykorzystania przestrzeni na etapie planowania jej przeznaczenia. Chodzi tu zarówno o właściwe rozmieszczenie poszczególnych rodzajów budynków i właściwe ich usytuowanie względem siebie, jak też maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Ten aspekt plan miejscowy wypełnił. Na etapie planowania należy również uwzględnić ekonomiczne skutki podjętych w tym zakresie decyzji. Trzeba rozważyć przykładowo konieczność ewentualnych przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych. Ponadto, już na etapie planowania wziąć pod uwagę należy koszt realizacji przedsięwzięć. Planowanie jest bowiem tylko wprowadzeniem do realizacji inwestycji. Planowanie powinno zawierać wobec tego także element planowania finansowego i przewidywać podział kosztów między podmioty realizujące te plany. Na potrzeby planu sporządza się prognozę skutków finansowych, która wskazuje dochody i koszty związane z realizacją ustaleń planu miejscowego.

Uwzględnienie prawa własności.

Odnosnie prawa własności, przepisy wskazują w szczególności, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, oraz że każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności, co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia można stwierdzić, że niniejszy plan nie narusza praw własności. Jednakże część ustaleń planu (dot. przebiegu planowanych dróg, lokalizacji infrastruktury technicznej) może doprowadzić do konieczności wywłaszczenia prawa własności.

Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie tym wskazać należy, że potrzeby logistyczne w zakresie obronności powodują, że na plan pierwszy wysuwa się problem lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych. Dwa ostatnie nie występują w obszarze objętym planem. Nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa to oprócz wszelkiego rodzaju ciągów komunikacyjnych obiekty wojska, policji, straży granicznej, państwowej straży pożarnej, sądów, prokuratur, służby więziennej. Te również w obszarze objętym planem nie występują. Plan przedstawia się do uzgodnienia właściwym organom wojskowym, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

Na obszarze objętym planem występują ograniczenia wysokości obiektów wynikające z lokalizacji lotniska Wrocław-Strachowice.

Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego realizowane są w niniejszym planie m.in. poprzez wydzielanie gruntów pod drogi publiczne oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury, budowa obiektów ochrony zdrowia. Niniejszy plan miejscowy wskazał wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i wyznaczył takie przestrzenie, tj. drogi publiczne (w formie poszerzeń dróg istniejących przebiegających poza obszarem objętym planem), oraz urządzenia służące zaopatrzeniu ludności w wodę. Wskazano ustalenia dla tych terenów.

Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie tym niniejszy plan miejscowy wskazał szereg ustaleń odnoszących się do modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji a także infrastruktury technicznej. Wskazano ustalenia w zakresie zaopatrzenia

w wodę, odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną. Wskazano również ustalenia dot. systemu telekomunikacyjnego.

Uwzględnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, spełnia się na dwóch etapach procedury. Pierwszy poprzez możliwość składania wniosków do sporządzanego planu. Wskazuje to ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ogłoszenie opublikowane zostało w prasie lokalnej, natomiast obwieszczenie wywieszone zostało na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, opublikowane na stronie internetowej Urzędu, a także przekazane Sołtysowi wsi celem dalszego upublicznienia. Drugi poprzez możliwość zapoznania się z projektem planu miejscowego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, poprzez uczestniczenie w dyskusji publicznej dot. niniejszego planu miejscowego i poprzez możliwość składania uwag do udostępnionego projektu planu. Możliwości te wskazuje ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie i obwieszczenie upublicznia się w analogiczny sposób jak w sytuacji przystąpienia. Obie formy, obwieszczenie i ogłoszenie dot. obu przypadków, wskazują możliwość użycia środków komunikacji elektronicznej. Wyłożenie projektu planu następuje po zakończeniu etapu opiniowania, uzgadniania. Po wyłożeniu istnieje możliwość składania uwag do projektu planu wraz z prognozą.

Uwzględnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Odnosząc się do jawności i przejrzystości procedur planistycznych wskazać należy przede wszystkim, że procedurę planistyczną przeprowadza się zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego powiadomiono poprzez upublicznienie ogłoszeń i obwieszczeń. Obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu wskazało nieprzekraczalny termin składania wniosków. W wyznaczonym terminie wskazanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu wpłynął jeden wniosek. Sporządzając plan dokonano jego rozpatrzenia. Po wyznaczonym terminie wnioski nie wpłynęły. W wyniku wysłanych (do wymaganych przepisami instytucji) zawiadomień o przystąpieniu do sporządzenia planu wnioski złożyło część zawiadomionych instytucji. Przeprowadzono inwentaryzację terenową i wykonano opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby projektu planu miejscowego. Po analizach: stanu istniejącego, opracowania ekofizjograficznego, obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz złożonych wniosków wykonano projekt planu miejscowego wraz z wymaganymi prognozami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedkłada się do wymaganych przepisami instytucji celem zaopiniowania i dokonania uzgodnień. Uzyskano opinie i uzgodnienia od części instytucji. Pozostała część organów nie wypowiedziała się co jest jednoznaczne ze stanowiskiem pozytywnym. Wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Poprzedzone to zostało uzyskaniem opinii Dolnośląskiej Izby Rolniczej i Marszałka Województwa Dolnośląskiego. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla części wnioskowanych nieruchomości. Pozostała część wnioskowanych terenów nie uzyskała takiej zgody. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyklada się do publicznego wglądu. Wyznaczono termin dyskusji publicznej.

Uwzględnienie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zastosowano zapisy wskazujące, że zaopatrzenie w wodę ustala się z sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę również do celów przeciwpożarowych. Jednocześnie w obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji ujęć wody pitnej. Plan przedstawia się do zaopiniowania Gminnemu Zakładowi Gospodarki Komunalnej, który jest zarządcą sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ 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.

Plan miejscowy wprowadził: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem M/U, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN, tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM, tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP, tereny lasów, oznaczone symbolem ZL, tereny zieleni, oznaczone symbolem Z, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem WS, tereny rolnicze, oznaczone symbolem R, tereny infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczone symbolem W, tereny

dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolem KDL, tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem KDD, tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolem KDr. Plan ustalił również przebieg nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, granice trzech stref ochrony konserwatorskiej. Zastosowano ustalenia do wyznaczonych terenów i stref. Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów i określając ich sposób zagospodarowania i korzystania wazono interes publiczny i interesy prywatne. Do planu miejscowego wnioski złożone zostały nie tylko przez instytucje. W wyniku ogłoszenia wpłynął jeden wniosek. Projekt planu wskazał tereny możliwe do zagospodarowania przez jednostki prywatne. Dotyczy to terenów oznaczonych symbolami M/U, MN, RM, KDr, które dominują w obszarze objętym planem, a także tereny oznaczone symbolami Z, ZP, R. Projekt planu wskazał tereny możliwe do zagospodarowania również przez jednostki publiczne. Dotyczy to terenów oznaczonych symbolami ZL, ZP, KDD, KDL, WS, W. Zarówno interesy prywatne jak i publiczne zostały poszanowane i odpowiednio wyważone. Istniejący sposób zagospodarowania terenów niezabudowanych nie będzie podlegał ochronie. Zmierać się będzie do zmian polegających na zabudowie terenów rolnych. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne są częścią opracowania ekofizjograficznego oraz dwóch prognoz do projektu planu miejscowego. Stanowią też część wniosku o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

W niniejszym planie przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią przy jednoczesnym poszanowaniu walorów ekonomicznych przestrzeni. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych uwzględniono dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez wyznaczenie niezbędnych odcinków nowych dróg. W obszarze objętym planem nie wskazuje się możliwości wprowadzenia nowych elementów publicznego transportu zbiorowego. Najbliższy przystanek komunikacji zbiorowej jest we wsi Jaskotle, w odległości ok. 780m. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów możliwe jest w drogach planowanych jak i istniejących poza granicami planu. Większość nowej zabudowy zaplanowana jest w otwartym terenie, część zabudowy stanowić będzie uzupełnienie istniejącej tkanki.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, wraz datą uchwały rady gminy (w sprawie aktualności studium i planów miejscowych), o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina Kąty Wrocławskie posiada analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych, opracowanie wieloletnich programów sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji lokalizacyjnych, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego). Wieloletni Program Prac Planistycznych, który jest częścią uchwały nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, nie zawiera w swojej treści przedmiotowego planu. Jednakże program ten dopuszcza sporządzanie planów nie wykazanych w tym programie.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia niniejszego planu miejscowego będą miały wpływ na finanse publiczne. Sytuację tą analizuje prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Głównym elementem po stronie kosztów gminy będzie realizacja planowanych dróg i infrastruktury technicznej będących w gestii Gminy. Wskazano również część terenu na potrzeby rozbudowy autostrady. Będzie to skutkiem finansowym dla budżetu państwa. Głównym elementem po stronie dochodów będzie zwiększenie wpływów w wyniku podatków od nieruchomości, czynności cywilnoprawnych i ewentualnych opłat planistycznych.

Burmistrz Miasta i Gminy przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu miejscowego z listą ewentualnych nieuwzględnionych uwag.

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich będzie podejmować niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po stwierdzeniu, że plan ten nie narusza ustaleń studium. Rada jednocześnie będzie rozstrzygać 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. Projekt rozstrzygnięcia zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Rada będzie rozstrzygać także o sposobie

rozpatrzenia uwag do projektu planu, przekazanych przez Burmistrza. Zawarte jest to w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

Mając powyższe na uwadze uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za zasadne.