

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815) oraz w związku z uchwałą Nr XXX/402/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kilianów, 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 XXXIX/513/18 z dnia 22 lutego 2018 r., Rada Miejska uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kilianów, zwany dalej planem.

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.

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

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę budynku, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone przeznaczenie wydzielone liniami rozgraniczającymi, które stanowi wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.

**§ 3.** 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 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 szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) 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 linie zabudowy;
- 4) szpalery zieleni;
- 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej - równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 7) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego - równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 8) symbol określający 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, zagrodowej oraz usługowej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 4) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) **UKr** – teren usług sakralnych;
- 6) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 7) **RU/RM** – teren obsługi produkcji rolnej i zabudowa zagrodowa;

- 8) **RU/U** – tereny obsługi produkcji rolnej i zabudowy usługowej;
- 9) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 10) **R** – teren rolniczy;
- 11) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) tereny dróg publicznych:
  - a) **KDZ** – klasy zbiorczej,
  - b) **KDL** – klasy lokalnej,
  - c) **KDD** – klasy dojazdowej;
- 13) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 14) **KDg** – tereny dróg transportu rolnego.

## 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 istniejących budynków oraz 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 MNU na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
  - 700 m<sup>2</sup> – w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 450 m<sup>2</sup> – w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej,
  - 250 m<sup>2</sup> – w zabudowie jednorodzinnej szeregowej;
- 3) za zgodne z planem uznaje się lokalizację na granicy działki budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych;
- 4) zakaz realizacji obiektów o wysokości 15 m n.p.t. i wyższych, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną o wysokości nieprzekraczającej 20 m;
- 5) 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) północna część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Subzbiornik Prochowice – Środa Śl., na którym obowiązują wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) wschodnia część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy, na którym obowiązują regulacje w zakresie sposobu zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych dotyczących tego obszaru;

- 4) 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 MNU – 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;
- 5) w terenach oznaczonych symbolem MN ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych, obiektów handlu hurtowego;
- 6) w terenach M i MNU ustala się zakaz lokalizacji punktów skupu i składowania surowców wtórnych, obiektów handlu hurtowego;
- 7) w zakresie melioracji:
  - a) zachowanie rowów melioracji wodnych szczegółowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z obowiązkiem zachowania pasa terenu o szerokości 3m, wolnego od zabudowy,
  - b) w przypadku wystąpienia niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:**

- 1) ochronę stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych pod numerem 1/8/82-26 AZP: osada z epoki kamienia i I okresu epoki brązu, w obszarze którego dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicy obszaru objętego planem wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, w zasięgu której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych, tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

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

- 1) zabytkowego zespołu kościelnego - kościół fil. p.w. Wniebowzięcia NMP wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1204/1792 z dnia 20.08.1966 r. wraz z przykościelnym cmentarzem ujętym w wykazie zabytków;
- 2) wykaz obiektów wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
  - a) domu mieszkalnego, Nr 16, poł. XIX w.,
  - b) zespołu mieszk.-gosp., Nr 17 b,
    - domu mieszkalnego, Nr 17 b, XVIII w., XIX w.,
    - oficyny mieszk.-gosp., Nr 17 b, k. XIX w.,
    - obory, Nr 17 b., XIX/XX w.,
    - wozowni, Nr 17 b, XIX/XX w.,
    - domu mieszkalnego, Nr 18, p. XIX w.,
  - c) zespołu folwarku,
    - domu mieszkalnego, Nr 23 a, p. XX w.,
    - domu mieszkalnego, Nr 23 c, k. XIX w.,
    - obory, Nr 23, k. XIX w.,

- d) domu mieszk., Nr 24, 2 poł. XIX w., XX w.,
  - e) domu mieszk., Nr 27, 2 poł. XIX w.,
  - f) zespołu mieszk.-gosp., Nr 28,
    - domu mieszk., Nr 28, 2 poł. XIX w.,
    - obory, Nr 28, k. XIX w.,
    - stodoły I, Nr 28, k. XIX w.,
    - stodoły II, Nr 28, k. XIX w.,
  - g) domu mieszk., Nr 30, k. XIX w.,
  - h) domu mieszk., Nr 34, 1892 r.,
  - i) domu mieszk., Nr 38, p. XX w.,
  - j) bud. gosp., Nr 38, p. XX w.,
  - k) domu mieszk., Nr 39, k. XIX w.;
- 3) dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2 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 wnętrz, 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 następujące wymogi w strefach ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu:
- 1) w strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej:
- a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
  - b) utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenu,
  - c) rewaloryzację i konserwację budynku kościoła,
  - d) działania odtworzeniowe elementów historycznego układu, ogrodzeń, bram, obiektów sztuki sepulkralnej,
  - e) zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,
  - f) prowadzenie działań inwestycyjnych na terenie zespołu kościelnego i przy jego poszczególnych elementach oraz przy/i w budynku kościoła - zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 2) w strefie "B" ochrony konserwatorskiej:
- a) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i zabudowy oraz kompozycję zieleni – historyczną aleję,
  - b) zachowanie i modernizację historycznej drogi kamiennej,
  - c) 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

- miejsowości, połacie dachu należy pokryć dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglanym,
- d) 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,
  - e) 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;
- 3) w zakresie ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych:
- a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku nowoodkrywanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, z koniecznością przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** 1. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny oznaczone symbolami: Ukr, US oraz KDZ, KDL, KDD;

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) zagospodarowanie w sposób umożliwiający poruszanie się w nich osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu:
  - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych 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;
- 4) 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 w terenach MN i MNU 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-jezdnym 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) w rejonie skrzyżowań należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0 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 w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 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 mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 4) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku.

§ 12. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) 30KDZ – istniejąca droga powiatowa nr 2000D, szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m do 22 m, odcinkowe przewężenia ze względu na istniejące zainwestowanie i uwarunkowania, poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 31KDL – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od min. 10 m do 20 m; odcinkowe przewężenia ze względu na istniejące zainwestowanie i uwarunkowania, poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 32KDD – projektowana droga, szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m, odcinkowe przewężenie 4 m, do łącznego zagospodarowania z częścią pasa drogowego znajdującego się poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) 33KDD – projektowana droga, szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 34KDD – projektowana droga, szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 35KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających min. 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 36KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 37KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) 38KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) część 39KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m, odcinkowe przewężenie 3 m, do łącznego zagospodarowania z częścią pasa drogowego

znajdującego się poza obszarem objętym planem; odcinkowe zakończenie placem do zawracania, poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;

- 11) część 40KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających **min.** 10 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) 41KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających **min.** 10 m; odcinkowe przewężenie od 3 m do 5 m, do łącznego zagospodarowania z częścią pasa drogowego znajdującego się poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla dróg wewnętrznych i dróg transportu rolnego, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

- 1) 42KDW – droga projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających – **min.** 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 43KDW – droga istniejąca, szerokość w liniach rozgraniczających – **min.** 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 44KDg, 45KDg, 46KDg – istniejące drogi transportu rolnego. szerokość w liniach rozgraniczających od **min.** 3 do 5 m dla 44KDg, **min.** 3 m dla 45KDg oraz **min.** 5 m z poszerzeniem do 10 m dla 46KDg, 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;
- 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. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) obowiązek docelowego odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości stałe.

4. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce budowlanej,
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do innych odbiorników wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) prowadzenie nowych linii średniego i niskiego napięcia, jako linii kablowych;
- 3) w granicy pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż linii elektroenergetycznej 20 kV, której granice przebiegają w odległości 2,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z energetyką oraz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3 m;



- 4) możliwość pozyskania energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

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.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników na gaz.
- 2) możliwość lokalizacji zbiorników na gaz.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **5M, 6M, 7M, 8M, 9M** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;
- 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 mieszkalnych wielorodzinnych do czterech lokali mieszkalnych,
  - d) budynków usługowych,
  - e) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową oraz obiektów pomocniczych,
  - f) infrastruktury technicznej
  - g) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające: zabudowa produkcyjna i magazynowo – składowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenu 9M będącego w zasięgu Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy, dla którego obowiązuje – 70 % 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: 700 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej,
- 5) możliwość przebudowy – istniejących obiektów wielorodzinnych, z zachowaniem funkcji mieszkaniowej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 2) budynki mieszkalne wielorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie do czterech lokali mieszkalnych,
- 3) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowa mieszkaniowa, usługowa – nieprzekraczająca 10 m,
  - b) zabudowa produkcyjna, magazynowo-składowa – nieprzekraczająca 7 m,

- c) zabudowa garażowa i gospodarcza – nieprzekraczająca 5 m,
- d) zabudowa inwentarska, w tym silosy – nieprzekraczająca 11 m;
- 3) budynki mieszkalne i usługowe lokalizowane w granicy strefy ochrony konserwatorskiej „B” – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 4) 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) dla zabudowy lokalizowanej w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia z § 8 ust. 3 ppkt 2;
- 5) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy jednorodzinnej,
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
  - c) infrastruktury technicznej;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej, 30 % dla zabudowy szeregowej, za wyjątkiem terenów 11MN, 12MN, 15MN będących w zasięgu Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy dla którego obowiązuje 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30 % 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) 700 m<sup>2</sup> – dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej,
  - b) 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej bliźniaczej,
  - c) ustalenia lit. a) i b) nie dotyczą terenów o symbolach 11MN, 12MN, 15MN dla których obowiązuje minimalna powierzchnia 1200 m<sup>2</sup>, będących w zasięgu Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane jako wolnostojące, 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 terenów oznaczonych symbolami **2MNU, 3MNU, 4MNU** ustala się:

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenu 4MNU będącego w zasięgu Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy, dla którego obowiązuje – 70 % 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: 700 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej, za wyjątkiem terenu 4MNU będącego w zasięgu Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy, dla którego obowiązuje minimalna powierzchnia 1200 m<sup>2</sup>.

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 **16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych, inwentarskich, w tym silosów, wiat, budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
  - b) budynków garażowych i pomocniczych,
  - c) infrastruktury technicznej.

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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi 700 m<sup>2</sup>.
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.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UKr** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – teren usług sakralnych - kościoł.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zachowanie istniejącego obiektu, bez możliwości nowej zabudowy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy: zachowanie istniejącej wysokości, połaci dachowych kościoła, przy uwzględnieniu ustaleń § 8 ust. 2 i ust. 3, ze względu na położenie w ścisłej strefie "A" ochrony konserwatorskiej.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **26US** 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) infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren położony jest w strefie "B" ochrony konserwatorskiej.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **21RU/RM** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi produkcji rolnej i zabudowa zagrodowa;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych, inwentarskich, silosów, wiat, gospodarczych, składowych,
  - b) budynków garażowych i pomocniczych,
  - c) infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % 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.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej wyłącznie jako jednorodzinne wolnostojące;

- 2) maksymalna wysokość: zabudowa mieszkaniowa, inwentarska, silosy, wiaty, gospodarcza, składowa i garażowa - nieprzekraczająca 10 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.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **22RU/U**, **23RU/U** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji rolnej i zabudowy usługowej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków usługowych, inwentarskich, silosów, wiat, gospodarczych, składowych,
  - b) budynków garażowych i pomocniczych,
  - c) infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % 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.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: zabudowa mieszkaniowa, usługowa, inwentarska, silosów, wiat, gospodarcza, składowa i garażowa - nieprzekraczająca 10 m;
- 2) dachy:
  - a) płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - b) dla terenów **22RU/U** i **23RU/U** będących w zasięgu strefy „B” ochrony konserwatorskiej – zgodnie z § 8 ust. 3 ppkt. 2;
- 3) dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkaniowej w istniejącym budynku mieszkalnym;
- 4) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 23.** 1. Dla teren oznaczonego symbolem **25E** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % 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 – 0,5.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 6 m;
- 2) dachy: płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 24.** 1. Dla teren oznaczonego symbolem **24R** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

**§ 25.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **27WS, 28WS, 29WS** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i budowle służące gospodarce wodnej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość ich wykorzystania jako odbiorniki wód opadowych;
- 2) możliwość przebudowy, modernizacji i przekrycia.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia końcowe**

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

- 1) dla terenów: M, MN, MNU, RU/U, RU/RM, RM – 20 %;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,01 %.

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

**§ 28.** 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 Kilianów

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kilianów i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815).

### **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 nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących terenów leśnych i terenów łąk, gdyż na obszarze opracowania takie przeznaczenie terenu nie występuje, jedynie niewielki fragment terenu rolnego R – z ustaleniami w § 24. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III, wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, które wydaje Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Decyzją z dnia 27 maja 2019 r. Minister wyraził zgodę na część wnioskowanych terenów o zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

#### **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 znajduje się obiekt – kościół z cmentarzem – wpisany do rejestru zabytków, dla którego wprowadzono strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej z ustaleniem wymogów ochronnych. Natomiast obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które tworzą obszar

tożsamy z granicą obszaru strefy "B" ochrony konserwatorskiej, dla której ustalono wymogi dotyczące zasad ochrony. Na obszarze objętym planem usytuowane jest również stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków pod numerem 1/8/82-26 AZP, w związku z czym służby konserwatorskie wprowadziły strefę ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych – równoznaczną ze strefą ochrony konserwatorskiej.

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

Projekt planu miejscowego w § 6 pkt 5 oraz § 7 pkt 4 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zapewnione w § 9 ust. 2 pkt 3) poprzez ustalenia, iż w terenach wskazanych jako przestrzenie publiczne obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający poruszanie się w nich osobom ze szczególnymi potrzebami.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 26 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 20 % dla terenów oznaczonych symbolami M, MN, MNU, RU/U, RU/RM, RM; dla pozostałych terenów – 0,01 %.

**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 obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu miejscowego w § 6 pkt 6 zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

**9) 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 i UKr - kościoła.

**10) 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.

**11) 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 projekt planu poddany był uzgodnieniom i zaopiniowaniom przez organy i instytucje zewnętrzne. Obecnie trwa procedura wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

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

## **12) 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.

## **13) 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.

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

Obszar o powierzchni ok. 57 ha obejmuje wieś Kilianów. Są to głównie tereny zabudowy o wiejskim charakterze i tereny rolne. Występują również zieleń o różnym charakterze, elementy komunikacji. Obszar objęty jest trzema planami miejscowymi. Pierwszy przyjęty uchwałą Nr XXIX/234/96 rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 r. opublikowaną w dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 17 poz. 165 z dnia 30 grudnia 1996 r. przeznacza zmienianą część powyższego planu na tereny zainwestowania wiejskiego, tereny istniejących i

projektowanych usług, tereny obsługi i produkcji rolnej, elementy układu komunikacyjnego, tereny rolne. Drugi plan przyjęty uchwałą Nr XXXI/233/2004 Rady miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 października 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 233 poz. 3593 z dnia 30 listopada 2004 r. przeznacza część objętą zmienianym planem na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Trzeci plan przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/358/09 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 listopada 2009 r. opublikowaną w dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 26 poz. 361 z dnia 10 lutego 2010 r. przeznacza nieruchomości na tereny mieszkaniowo-usługowe.

Zmiana zapisów planistycznych polegać ma na aktualizacji ustaleń dla terenów wskazanych w planach miejscowych jako zainwestowane, wraz z nieznacznym 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, 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. 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**

W oparciu o art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kąty Wrocławskie.

Analizie poddano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta i gminy, a także złożone wnioski w sprawie zmiany planu miejscowego.

Stosownie do zapisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzona Analiza przedstawiona została Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Zgodnie z przedłożoną Analizą – stwierdzono, że:

- za aktualne uznaje się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie,
- za wymagające aktualizacji uznaje się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazane w załączniku nr 1 do uchwały (38 planów).

Po zapoznaniu się z przedłożoną przez Burmistrza „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła Uchwałę Nr XL/VIII/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.

Niniejsza zmiana fragmentu obowiązującego planu miejscowego wynika z zaistniałych potrzeb i interesu gminy i podjęta została przez Radę Miejską Uchwałą XXVII/357/17 z dnia 26 stycznia 2017 r.

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.