

**Projekt**

z dnia 13 października 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890) oraz na podstawie uchwały nr XVI/209/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice, zmienionej uchwałą nr XVII/237/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2016 r., po stwierdzeniu, że przepisy niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice zwany dalej planem.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000.

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

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

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części budynku, linię tą przekroczyć mogą o nie więcej niż 1, 5 m: wysunięte zadaszenia, schody zewnętrzne, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze. Wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej i budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązujących liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku; linię tą przekroczyć mogą o nie więcej niż 1, 5 m: wysunięte zadaszenia, schody zewnętrzne, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze;
- 3) produkcji nieuciążliwej- należy przez to rozumieć działalność produkcyjną niezaliczoną do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) przebudowę;
- 2) rozbudowę pod warunkiem zachowania linii zabudowy wskazanych na rysunku planu;
- 3) remont;
- 4) rozbiórkę.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy infrastruktury technicznej;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie standardów akustycznych na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
  - a) oznaczone symbolem MN, MNn, M MU- zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) oznaczone symbolem RM- zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) oznaczone symbolami: UP- zaliczone do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) oznaczone symbolami US- zaliczone do terenów rekreacyjno- wypoczynkowych.
- 3) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych.

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

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 2) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) ustala się zakaz realizacji trafostacji słupowych,
  - c) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0, 2%) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych służących ochronie przed zalewaniem wodami powodziowymi, dopuszcza się tam eksploatację, budowę, przebudowę, rozbudowę:
    - sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej,
    - bezodpływowych zbiorników na ścieki,

- b) na pozostałych terenach dopuszcza się eksploatację, budowę, przebudowę, rozbudowę:
- sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej,
  - bezodpływowych zbiorników na ścieki,
  - przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach spełniających wymagania techniczne określone w przepisach odrębnych,
- c) w zakresie odprowadzania ścieków lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszcza się na działkach, dla których na jeden lokal mieszkalny przypada nie mniej niż 1500m<sup>2</sup> działki, na której jest lokalizowany;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) dla terenów zabudowy: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach działki budowlanej lub do cieków zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru objętego planem;
  - b) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;
- 8) w zakresie zagospodarowania odpadów obowiązują przepisy odrębne.
- 9) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
- 10) w zakresie stosowania odnawialnych źródeł energii dopuszcza się :
- a) stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
  - b) produkcję energii z zastosowaniem instalacji o mocy powyżej 500 kW na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami AG, dla terenów tych wyznacza się strefy oddziaływania tych urządzeń w zasięgu tożsamym z granicami terenów
  - c) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW.
- § 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z:
- a) dróg publicznych zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ,
  - b) dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD,
  - c) publicznych ciągów pieszo- jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ, 8KDPJ, 9KDPJ, 10KDPJ, 11KDPJ
  - d) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW,
  - e) dróg transportu rolnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR, 5KDR, 6KDR, 7KDR, 8KDR, 9KDR, 10KDR, 11KDR,
  - f) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem powinna się odbywać z dróg o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo- jezdnych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej, zjazdów;
- 3) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- rowerowych i chodników;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10, 0 m,

- 5) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach min. 12, 5 m x 12, 5 m, drogi takie nie mogą być dłuższe niż 150 m, a ich szerokość w liniach rozgraniczających nie może być węższa niż 10, 0 m;
- 6) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5, 0 m x 5, 0 m;
- 7) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową- do drogi publicznej lub wewnętrznej lub ciągu pieszo- jezdni albo drogi transportu rolnego.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych w minimalnej ilości:

- 1) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego;
- 2) dla budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 4) dla terenów sportu i rekreacji: 2 stanowiska postojowe;
- 5) dla budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku produkcyjnego;

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

**§ 9.** Wyznacza się strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującą zespół kościelny Wniebowzięcia NMP (wpisany do rejestru zabytków A/1222/1823 z dnia 22.08.1966 r.), cmentarz katolicki (XVI w.), mur cmentarny z bramą (XVII, XIX w.), w granicach której obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu;
- 2) zakaz lokalizowania nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 3) nakaz zachowania historycznych nawierzchni;
- 4) nakaz zachowania dotychczasowego zagospodarowania terenu, wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Wyznacza się strefę B ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących obowiązuje nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 2) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej- ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości, wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej;
- 3) parametry kształtowania nowej i przebudowywanej zabudowy: nakaz stosowania dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia połaci w zakresie 38°- 45°, z pokryciem z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu oraz pokrycie inne niż ceramiczne dopuszcza się stosowanie formy i pokrycia dachu właściwe dla danego obiektu;

4) dodatkowo w granicach strefy obowiązuje:

- a) nakaz stosowania elewacji w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do historycznej kolorystyki budynków, w odcieniach bieli, beżu, rozbielonych piasków,
  - b) nakaz kształtowania elewacji budynków murowanych w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych- wymagane elewacje tynkowane lub ceglane, obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
  - c) nakaz stosowania okien prostokątnych, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych dopuszcza się stosowanie okien o formie kwadratu, wielopodziałowych,
  - d) nakaz zachowania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
  - e) zakaz prowadzenia napowietrznych linii energetycznych;
  - f) nakaz utrzymania krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym układem miejscowości, z zachowaniem istniejącej zieleni- ochronie podlega drzewostan, układ dróg, cieków wodnych;
- 5) na terenie dawnego zespołu folwarcznego należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni; nową zabudowę na obszarze folwarku dopuszcza się wyłącznie w miejscu historycznych budynków, jako uzupełnienie historycznej zabudowy.

**§ 11. 1.** W obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu:

1) Stradów:

- a) nr 5- budynek mieszkalny,
- b) nr 7- budynek mieszkalny,
- c) nr 9- budynek mieszkalno-gospodarczy,
- d) nr 14- budynek mieszkalno-gospodarczy;

2) Zachowice:

- a) ul. Piwna 7- budynek mieszkalny;
- b) ul. Słoneczna 4- szkoła;
- c) ul. Słoneczna 6- plebania;
- d) ul. Słoneczna 25- budynek mieszkalny;
- e) ul. Słoneczna 41- budynek mieszkalny, stodoła, obora, budynek gospodarczy;

2. Dla obiektów historycznych ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekty zabytkowe należy poddać modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 2) należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane (w tym historyczne pokrycie dachu) oraz kolorystykę elewacji;
- 3) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 4) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów drzwiowych i okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku.

**§ 12. 1.** W obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne:

- 1) nr 4/10/82-26AZP (grób ciałopalny z okresu wczesnego średniowiecza, osada z okresu wpływów rzymskich);

2) nr 10/31/82-26AZP (śląd osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza XII - XIII w., osada ludności kultury przeworskiej z okresu wędrówek ludów- faza D, osada ludności kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu i okresu halsztackiego).

2. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi prowadzonych na terenie stanowisk archeologicznych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Wyznacza się na strefę ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi prowadzonych w granicach strefy wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700, 0 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż: 20, 0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt od 1 do 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne oraz terenów rolniczych;
- 5) dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielenie działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10, 0 m;
- 6) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 1US, 2US, 2US, 1IT, 1E;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni.

**§ 16.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w granicach pasa technicznego linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV o szerokości 14,0 (po 7,0 m od osi linii w każdą stronę), obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3, 0 m;
- 3) obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

**§ 17.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego:
  - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
  - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
  - c) w granicach obszarów wymienionych w lit. a, b ustala się:
    - zakaz nowej zabudowy kubaturowej,
    - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - nakaz zabezpieczenia istniejącej zabudowy oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej przed skutkami powodzi w przypadku ich remontu lub przebudowy,
    - nakaz stosowania rozwiązań technicznych mających na celu zminimalizowanie ryzyka powodziowego, w szczególności: zakaz stosowania podpiwniczeń, nakaz wyniesienia poziomu posadzki parteru budynków ponad poziom wód powodziowych (Q1%) oraz zabezpieczenie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej przed skutkami powodzi w przypadku rozbudowy istniejącej zabudowy;

- 2) w obszarze objętym planem występują obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0, 2%), gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) część obszaru objętego planem leży w granicach Obszaru Natura 2000 Przeplatki nad Bystrzycą PLH020055, dla terenów położonych w jego granicach ustala się zakaz prowadzenia działalności mogących mieć negatywne oddziaływanie na siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt, będące przedmiotem ochrony tego obszaru;
- 4) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy. Dla terenów położonych w jego granicach obowiązują zakazy zawarte w:
  - a) Rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy" (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 252, poz. 3735 oraz 2008 r. Nr 317, poz. 3921),
  - b) Rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego Nr 22 z dnia 28 listopada 2008 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy" (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 252, poz. 3735 oraz 2008 r. Nr 317, poz. 3921);
- 5) Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 319 "Subzbiornik Prochowice- Środa Śląska". Ochrona jego zasobów jest realizowana poprzez zasady gospodarki ściekowej, którą definiują przepisy niniejszej uchwały;
- 6) w części obszaru objętego planem, znajdującej się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Mirosławice, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji lotniska. Ograniczania wysokości obiektów obejmują także umieszczone na nich urządzenia.

§ 18. Określa się następujące wysokości stawek procentowych na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNn, M, MU, AG, RM;
- 2) 0, 01 % dla pozostałych terenów.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych,
  - b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) teren 1MN z drogi 5KDD i ciągu pieszo- jezdnego 11KDPI,
  - b) teren 2MN z dróg 3KDD, 5KDD, 6KDD,
  - c) teren 3MN z dróg 3KDD, 5KDD i ciągu pieszo- jezdnego 11KDPI,
  - d) teren 4MN z dróg 2KDD, 3KDD, 4KDD,
  - e) teren 5MN z drogi 1KDD i ciągu pieszo- jezdnego 3KDPI,
  - f) teren 6MN z drogi 1KDZ, ciągów pieszo- jezdnych 3KDPI, 6KDPI;
  - g) teren 7MN z drogi 1KDZ i ciągów pieszo- jezdnych 3KDPI, 6KDPI,
  - h) teren 8MN z drogi 1KDZ,

i) teren 9MN z drogi 12KDD;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:

- 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchniach mniejszych niż wymienione w powyższej literze, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,

c) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:

- 8m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
- 6m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych,

d) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglonym matowym lub grafitowym,

e) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,

f) maksymalna intensywność zabudowy: 0, 60

g) minimalna intensywność zabudowy: 0, 01

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%,

i) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 30%,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

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

k) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,

5) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych:

a) 1200 m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 700 m<sup>2</sup>- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNn, 2MNn, 3MNn, 4MNn, 5MNn, 6MNn ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności;

2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
- b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) obsługa komunikacyjna:

a) teren 1MNn z dróg 3KDD, 6KDD, 7KDD, 5KDW,

b) teren 2MNn z dróg 3KDD, 7KDD, 4KDW,

c) teren 3MNn z dróg 1KDD, 6KDD, 7KDD, 1KDW,

d) teren 4MNn z dróg 1KDD, 7KDD, 2KDW,

e) teren 5MNn z dróg 1KDD, 7KDD, 2KDW, 3KDW,

f) teren 6MNn z dróg 1KDD, 7KDD, 3KDW;



4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchni mniejszej niż wymieniona w powyższej literze, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
- c) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
  - 8m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
  - 6m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych,
- d) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglonym matowym lub grafitowym,
- e) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
- f) maksymalna intensywność zabudowy: 0, 50
- g) minimalna intensywność zabudowy: 0, 01
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 70%,
- i) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 30%,
- j) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych: 10, 0 m,
  - dla budynków gospodarczych i garaży: 6, 0 m,
- k) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2.

5) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych 1500 m<sup>2</sup>.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej zabudowy wielorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych,
  - b) budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
  - c) usług:
    - handlu,
    - biur,
    - zdrowia,
  - d) warsztatów samochodowych do 2 stanowisk roboczych, obsługujących pojazdy o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t.
  - e) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową,
  - f) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) myjni samochodowych,
  - b) warsztatów kamieniarskich, stolarskich, tartaków,
  - c) działalności związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych

- d) usług zamieszkania zbiorowego, hoteli;
- 4) uzupełniające przeznaczenie terenu:
- a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa produkcyjna i magazynowo- składowa;
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) teren 1M z dróg 1KDZ, 2KDD, 3KDD, 5KDD i ciągu pieszo- jezdnego 11KDPJ,
  - b) teren 2M z dróg 1KDD, 5KDD, 11KDD,
  - c) teren 3M z dróg 1KDD, 6KDD, 11KD,
  - d) teren 4M z dróg 1KDZ, 1KDD i ciągu pieszo- jezdnego 3KDPJ,
  - e) teren 6M z drogi 1KDZ i ciągu pieszo- jezdnego 10KDPJ,
  - f) teren 7M z drogi 1KDZ i ciągu pieszo- jezdnego 5KDPJ,
  - g) teren 8M z drogi 1KDZ i ciągu pieszo- jezdnego 3KDPJ,
  - h) teren 9M z dróg 1KDZ, 9KDD i ciągów pieszo- jezdnych 4KDPJ, 7KDPJ,
  - i) teren 10M z dróg 1KDZ, 2KDZ, 9KDD, 12KDD i ciągu pieszo- jezdnego 4KDPJ,
  - j) teren 11M z drogi 2KDZ i ciągów pieszo- jezdnych 5KDPJ, 9KDPJ,
  - k) teren 12M z dróg 9KDD, 12KDD,
  - l) teren 13M z dróg 1KDD, 11KDR,
  - m) teren 14M z dróg 1KDD, 11KDR i ciągu pieszo- jezdnego 1KDPJ,
  - n) teren 15M z ciągu pieszo- jezdnego 1KDP,
  - o) teren 16M z dróg 1KDD, 8KDD;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) dla części terenu 14M znajdujących się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), obowiązują ustalenia określone jak w §17 pkt 1 lit. a, c,
  - b) dla części terenów 13M, 14M, 15M znajdujących się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązują ustalenia określone jak w §17 pkt 1 lit. b, c,
  - c) dla części terenów 13M, 14M, 15M znajdujących się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0, 2%), obowiązują ustalenia określone jak w §17 pkt 2;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:
- a) dla terenów znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w §10;
  - b) dla terenów znajdujących się w strefie OW ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w §13;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
  - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchniach mniejszych niż wymienione w powyższej literze, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów plan,

- c) dopuszcza się możliwość przebudowy, remontów i modernizacji istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, bez możliwości ich rozbudowy,
  - d) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - e) nakaz stosowania pokryć dachowych:
    - z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
    - z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym dla nowych budynków w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej,
  - f) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
  - g) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°- 45°,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy: 1, 00,
  - i) minimalna intensywność zabudowy: 0, 01,
  - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
  - k) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - l) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla istniejących budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej: 12, 0 m,
    - dla nowych budynków w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej 9, 0 m,
    - dla pozostałych budynków 9, 0 m,
  - m) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
- 9) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych:
- a) 1000 m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 700 m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej, w tym:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - c) zabudowa zagrodowa,
  - d) zabudowa usługowa;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych,
  - b) budynków inwentarskich, garażowych i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
  - c) budynków usługowych,
  - d) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) uzupełniające przeznaczenie terenu: place zabaw, niekubaturowe obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDZ i ciągów pieszo- jezdnych 5KDPJ, 8KDPJ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:
  - a) dla terenów znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w §10;

- b) dla terenów znajdujących się w strefie OW ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w §13;
- c) dopuszcza się adaptację na cele usługowe oraz mieszkaniowe- w ramach zabudowy wielorodzinnej, istniejących budynków folwarku;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dla budynków zespołu folwarcznego istniejących nakazuje się utrzymanie obecnej wysokości zabudowy i ilości kondygnacji,
  - b) w budynkach wielorodzinnych dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 9 lokali mieszkalnych,
  - c) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej w kolorze ceglastym matowym,
  - d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°- 45°,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0, 80,
  - f) minimalna intensywność zabudowy: 0, 01,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, wielorodzinnych i usługowych: 10, 0 m,
    - dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 9, 0 m,
    - dla garaży: 6, 0 m,
  - j) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy sakralnej;
- 2) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDZ;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się funkcje, wysokości budynku, kształt i nachylenie połaci dachowych,
  - b) zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: dla terenów znajdujących się w strefie A ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w §9.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP, 3UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków usług publicznych,
  - b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi: handlu, gastronomii, powierzchnie biurowe;
- 4) obsługa komunikacyjna: tereny 1UP, 2UP z drogi 2KDZ, teren 3UP z drogi 2KDZ i ciągu pieszo- jezdnego 9KDPJ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:
  - a) dla terenów znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w §10;

- b) dla terenów znajdujących się w strefie OW ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w §13;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej w kolorze ceglastym matowym,
  - b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°- 45°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1, 50,
  - d) minimalna intensywność zabudowy: 0, 01,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 60%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 10, 0 m,
  - h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) placów zabaw,
  - b) niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo- rekreacyjnych,
  - c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - d) tymczasowych obiektów handlowych,
  - e) zabudowy zaplecza sportowego i administracyjnego;
- 3) obsługa komunikacyjna z dróg 2KDD, 10KDD;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0, 70,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0, 01,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 60%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10, 0 m.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) placów zabaw,
  - b) niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo- rekreacyjnych,
  - c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z dróg 1KDD i ciągu pieszo jezdni 2KDPJ;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) dla części terenu znajdującej się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązują ustalenia określone jak w §17 pkt 1 lit. b, c;

b) dla części terenu znajdującej się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0, 2%), obowiązują ustalenia określone jak w §17 pkt 2.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1AG, 2AG ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny aktywności gospodarczej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków produkcyjnych, usługowych,
  - b) zabudowy związanej z produkcją i obsługą rolnictwa,
  - c) obiektów i urządzeń służących produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł,
  - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie mieszkania dla właściciela lub zarządcy terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna:
  - a) teren 1AG z drogi 2KDZ, 13KDD,
  - b) teren 2AG z drogi 2KDZ;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w granicach terenu 1AG na styku z terenami mieszkaniowymi należy wyznaczyć pas wielopiętrowej zieleni izolacyjnej zimozielonej o szerokości minimum 10, 0 m,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1, 50,
  - d) minimalna intensywność zabudowy: 0, 01,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 80%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 15, 0 m.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy,
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się:
  - a) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) lokalizację dróg transportu rolnego,
  - c) zalesienia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) dla części terenu znajdującej się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązują ustalenia określone jak w §17 pkt 1 lit. b, c;
  - b) dla części terenu znajdującej się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0, 2%), obowiązują ustalenia określone jak w §17 pkt 2.
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny łąk,
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) sieci, urządzeń i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) urządzeń wodnych i melioracyjnych kształtujących i regulujących stosunki wodne,
  - c) urządzeń turystycznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) dla części terenów 1RZ, 2RZ znajdujących się w obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), obowiązują ustalenia określone jak w §17 pkt 1 lit. a, c,
- b) dla części terenów 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ znajdujących się w obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązują ustalenia określone jak w §17 pkt 1 lit. b, c,
- c) dla części terenów 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ znajdujących się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0, 2%), obowiązują ustalenia określone jak w §17 pkt 2;
- d) dla terenów znajdujących się w obszarze Natura 2000 - Przeplatki nad Bystrzycą PLH020055, obowiązują ustalenia określone jak w §17 pkt 3;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej;

2) za zgodne z przeznaczaniem terenu uznaje się lokalizację:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
- b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych,
- c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) obsługa komunikacyjna:

- a) teren 1RM z dróg wyznaczonych na rysunku planu, włączonych poprzez istniejące zjazdy z drogi 1KDZ oraz dróg 12KDD, 9KDR, 11KDR,
- b) teren 2RM z dróg 1KDD, 8KDR i ciągu pieszo-jezdnego 3KDPI,
- c) teren 3RM z dróg 1KDD, 7KDR,
- d) teren 4RM z dróg 1KDD, 4KDW, 1KDR, 6KDR, 7KDR,
- e) teren 5RM z dróg 4KDD, 1KDR, 2KDR, 5KDR, 6KDR,
- f) teren 6RM z dróg 3KDD, 7KDD, 3KDW,
- g) teren 7RM z dróg 1KDD, 2KDW,
- h) teren 8RM z dróg 1KDD, 7KDD, 1KDW,
- i) teren 9RM z dróg 1KDD, 1KDW,
- j) teren 10RM z dróg wyznaczonych na rysunku planu, włączonych poprzez istniejące zjazdy z drogi 1KDZ oraz drogi 9KDD, 9KDR;
- k) teren 11RM z drogi 6KDD;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego dla działek o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
- c) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
  - 8m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
  - 6m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych,

- d) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami mieszkalnymi: 8,0 m;
- e) garaże wolnostojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
- f) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
- g) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45 °,
- h) dla budynków gospodarczych nie określa się formy dachów,
- i) maksymalna intensywność zabudowy: 1, 00,
- j) minimalna intensywność zabudowy: 0, 01,
- k) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
- l) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 60%,
- m) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych, gospodarczych: 10, 0 m,
  - dla garaży: 10, 0 m,
- n) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) urządzeń turystycznych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z terenów przyległych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) dla części terenu znajdujących się w obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), obowiązują ustalenia określone jak w §17 pkt 1 lit. a, c,
  - b) dla części terenu znajdujących się w obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązują ustalenia określone jak w §17 pkt 1 lit. b, c,
  - c) dla części terenu znajdujących się w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0, 2%), obowiązują ustalenia określone jak w §16 pkt 2,
  - d) dla terenów znajdujących się w obszarze Natura 2000 - Przeplatki nad Bystrzycą PLH020055, obowiązują ustalenia określone jak w §17 pkt 3;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz zabudowy.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się budowle i urządzenia wodne w tym mosty, przepusty, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przebudowę i modernizację, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 33.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDZ- od 6,5 m do 14,0 m,



b) 2KDZ- od 8,0 m do 26,0 m;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:

- budowli drogowych,
- elementów odwodnienia,
- obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 34.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych dojazdowych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) 1KDD- od 6,5 m do 14,0 m,
- b) 2KDD, 3KDD- od 7,0 m do 12,0 m,
- c) 4KDD- 10,0 m,
- d) 5KDD- od 8,0 m do 10,0 m,
- e) 6KDD- od 9,0 m do 13,0 m,
- f) 7KDD, 8KDD- od 8,0 m do 12,0 m,
- g) 9KDD, 10KDD- 12,0 m,
- h) 11KDD- 10,0 m,
- i) 12KDD, 13KDD- 12,0 m;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:

- budowli drogowych,
- elementów odwodnienia,
- obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 35.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ, 8KDPJ, 9KDPJ, 10KDPJ, 11KDPJ ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych ciągów pieszo- jezdnych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) 1KDPJ- od 4,0 m do 17,0 m,
- b) 2KDPJ- od 3,0 m do 26,0 m,
- c) 3KDPJ- od 4,0 m do 11,0 m,
- d) 4KDPJ- od 5,0 m do 8,0 m,
- e) 5KDPJ- od 5,0 m do 8,0 m,
- f) 6KDPJ- 8,0 m,
- g) 7KDPJ- od 6,0 m do 11,0 m,
- h) 8KDPJ- 4,0 m,

- i) 9KDPJ- od 7,0 m do 8,0 m,
- j) 10KDP- od 6,0 m do 20,0 m,
- k) 11KDP- od 5,0 m do 10,0 m,

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:

- budowli drogowych,
- elementów odwodnienia,
- obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) 1KDW- 8,0 m,
- b) 2KDW- od 5,0 m do 10,0 m,
- c) 3KDW, 4KDW- 10,0 m,
- d) 5KDW- 8,0 m;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:

- budowli drogowych,
- elementów odwodnienia,
- obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR, 5KDR, 6KDR, 7KDR, 8KDR, 9KDR, 10KDR, 11KDR ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg transportu rolnego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) 1KDR- od 4,0 m do 6,0 m,
- b) 2KDR- od 4,0 m do 8,0 m,
- c) 3KDR- 4,0,
- d) 4KDR- od 6,0 m do 7,0 m,
- e) 5KDR- 9,0 m,
- f) 6KDR- od 3,0 m do 12,0 m,
- g) 7KDR, 8KDR, 9KDR, 10KDR, 11KDR- 12, 0 m;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:

- budowli drogowych,
- elementów odwodnienia,

- obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) stacji transformatorowej,
  - b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD.

**§ 39.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IT ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej (stacja bazowa telefonii komórkowej),
  - b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących bezpośrednio do obsługi terenu;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDZ.
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

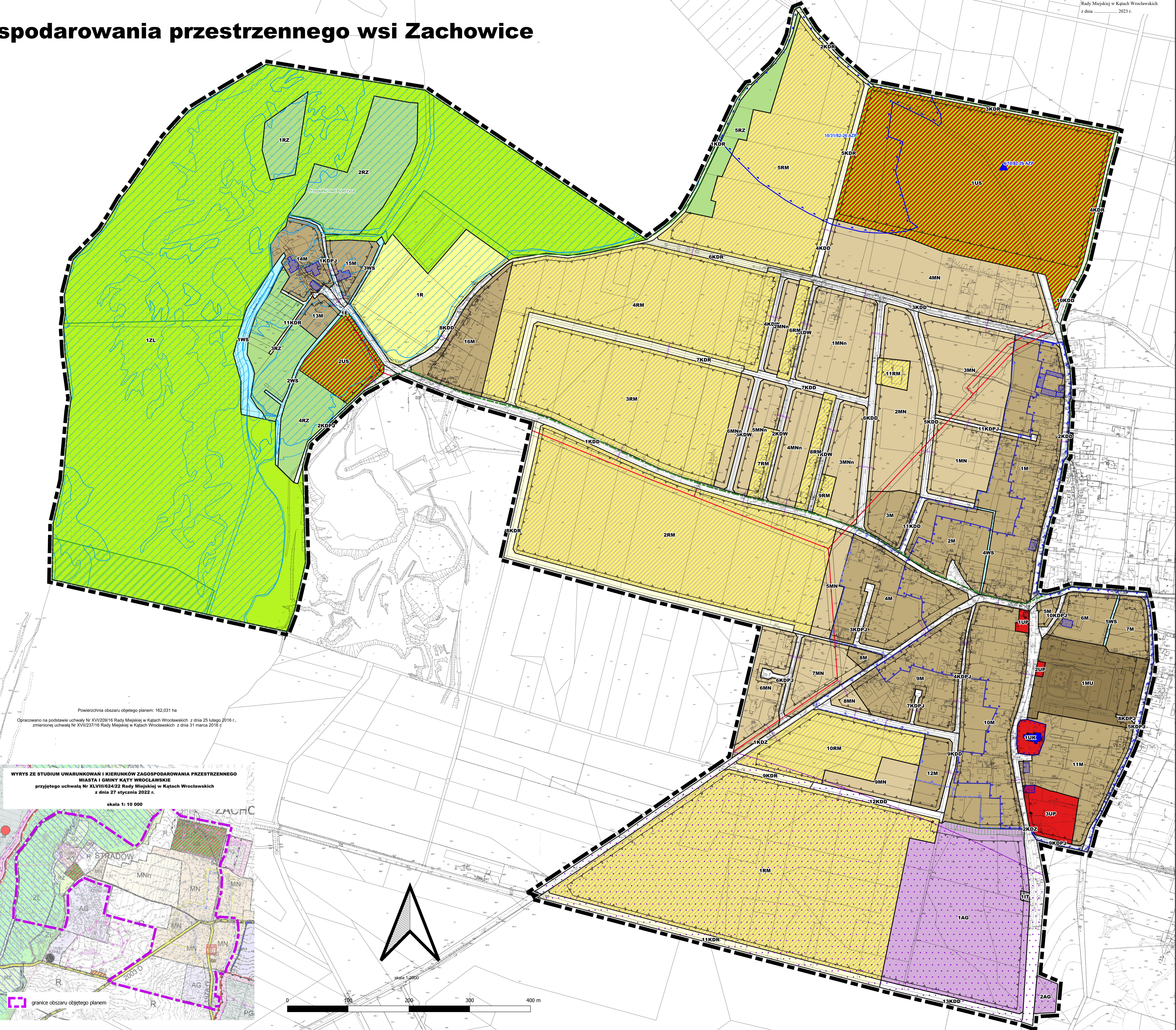
**§ 41.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

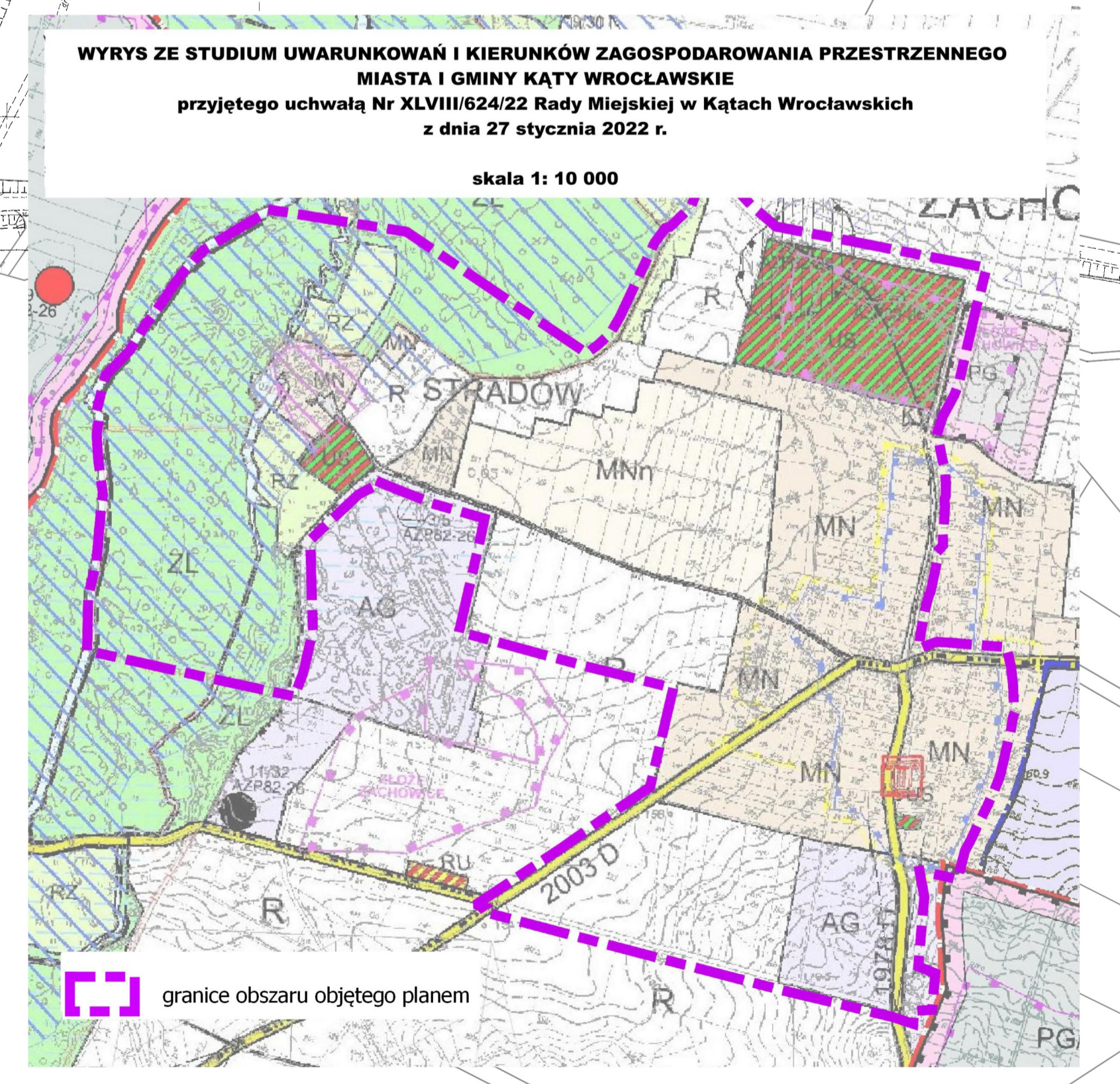
**Anna Skórczak**

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice

- ### OZNACZENIA
- granicie obszaru objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - obowiązujące linie zabudowy
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - wymiarowanie
  - strefa A ścisłej ochrony konserwatorskiej
  - strefa B ochrony konserwatorskiej
  - obiekty ujęte w rejestrze zabytków
  - obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
  - stanowisko archeologiczne
  - stanowisko archeologiczne
  - strefa ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych
  - obszar szczególnego zagrożenia powodziowego
  - obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q 10%)
  - obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q 1%)
  - obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q 0,2%)
  - część obszaru objętego planem położona w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Przeplanki nad Bystrzycą PLH020055
  - część obszaru objętego planem położona w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy
  - pas zieleni izolacyjnej
  - pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV
  - napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV
  - część obszaru objętego planem położona w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Mirosławice
  - MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [8]
  - MNn- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności [6]
  - M- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej zabudowy wielorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej [16]
  - MU- teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej [1]
  - UK- teren zabudowy sakralnej [1]
  - UP- tereny zabudowy usług publicznych [3]
  - US- tereny sportu i rekreacji [2]
  - AG- tereny aktywności gospodarczej [2]
  - R- tereny rolnicze [1]
  - RZ- tereny łąk [5]
  - RM- tereny zabudowy zagrodowej [11]
  - ZL- teren lasu [1]
  - WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych [5]
  - KDZ- tereny dróg publicznych zbiorczych [2]
  - KDD- tereny dróg publicznych dejazdowych [13]
  - KDPJ- tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych [11]
  - KDW- tereny dróg wewnętrznych [5]
  - KDR- tereny dróg transportu rolnego [11]
  - E- tereny infrastruktury elektroenergetycznej [1]
  - IT- tereny infrastruktury telekomunikacyjnej [1]



Powierzchnia obszaru objętego planem: 162,031 ha  
Opracowano na podstawie uchwały Nr XVI/209/16 Rady Miejskiej w Katowicach Wrocławskich z dnia 25 lutego 2016 r.,  
zmienionej uchwałą Nr XVI/237/16 Rady Miejskiej w Katowicach Wrocławskich z dnia 31 marca 2016 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia.....2023 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Przyjmuje się następujące rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice, wynikające z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890):

**§ 1.** Nie uwzględnia się następujących uwag, złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2021 r. do 17 stycznia 2022 r.:

- 1) z dnia 30-12-2021 w sprawie braku zgody na poszerzenie drogi 8KDR kosztem działek (uzasadnienie: droga niezbędna do obsługi komunikacyjnej obszaru);
- 2) z dnia 11-01-2022 w sprawie obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy na terenach przyległych z 15 m do 9 m (uzasadnienie: treść uwagi narusza ustalenia obowiązującego mpzp);
- 3) z dnia 14-01-2022 w sprawie zmiany funkcji działki za zabudowy zagrodowej na budowlaną (uzasadnienie teren nie posiada zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze);
- 4) z dnia 26-01-2022 w sprawie braku zgody na poszerzenie drogi 8KDR kosztem powierzchni działki 262/2 (uzasadnienie: droga niezbędna do obsługi komunikacyjnej obszaru);
- 5) z dnia 27-01-2022 w sprawie przekształcenia działki na działkę budowlaną (uzasadnienie teren nie posiada zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze);
- 6) z dnia 28-01-2022 w sprawie przekształcenie działki na działkę w całości budowlaną (uzasadnienie teren nie posiada zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze);
- 7) z dnia 31-01-2022 w sprawie uzupełnienia informacji dotyczącej ustawowej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usług publicznych, zabudowy sakralnej oraz sfer: ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony konserwatorskiej, terenów sportu u rekreacji wobec dróg ekspresowych i autostrad (uzasadnienie: ustalenia planu wypełniają treść uwagi).

**§ 2.** Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 1 kwietnia 2022 r. do 22 kwietnia 2022 r. nie wpłynęły uwagi, w związku z tym nie przyjmuje się rozstrzygnięcia w sprawie ich rozpatrzenia.

**§ 3.** Nie uwzględnia się następującej uwagi, złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22 sierpnia 2022 r. do 12 września 2022 r.: z dnia 27-09-2022 w sprawie zatwierdzenia w planie funkcji MN dla działki 522/28 (uzasadnienie: położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego).

**§ 4.** Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 listopada 2022 r. do 25 listopada 2022 r. nie wpłynęły uwagi, w związku z tym nie przyjmuje się rozstrzygnięcia w sprawie ich rozpatrzenia.

**§ 5.** Nie uwzględnia się następujących uwag, złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia 2023 r. do 5 maja 2023 r.:

- 1) z dnia 08-05-2023 w sprawie przekształcenia działki w zabudowę mieszkaniową (uzasadnienie: niezgodność z ustaleniami studium);
- 2) trzech wystąpień o jednakowej treści z dnia 19-05-2023 w sprawie sprzeciwu wobec ustalenia parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 1500m<sup>2</sup>, sprzeciwu wobec poszerzaniu dróg kosztem działek, zmiany zapisów dotyczących minimalnej wielkości działek oraz możliwości lokalizacji lokali mieszkalnych z 1500 m<sup>2</sup> na 1200 m<sup>2</sup> (uzasadnienie: bieżąca polityka przestrzenna gminy opiera się na dążeniu do lokalizacji zabudowy ekstensywnej w tej części gminy, parametry minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych przyjęto zgodnie z tym założeniem, proporcjonalnie na wszystkich typach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- 1) budowa dróg,
- 2) budowa infrastruktury technicznej.

**§ 2.** Realizacja inwestycji zostanie sfinalizowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia.....2023 r.

**Dane przestrzenne**

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnijają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr XVI/209/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 lutego 2016 r. oraz nr XVII/237/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2016 r. zmieniającej uchwałę nr nr XVI/209/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice.

### Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy położonej w obszarze objętym planem. Przeważającymi typami przeznaczenia terenu jest zabudowa zagrodowa, której intensywność dostosowano do lokalnych warunków.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla:

- 1) strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 2) strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 3) obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;
- 4) stanowisk archeologicznych;
- 5) strefy "OW" obserwacji archeologicznej.

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

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na możliwość rozwoju zabudowy w opisywanym obszarze są uwarunkowania ochrony przed powodzią. Część terenów objętych planem leży w zasięgu obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie ( $Q=1\%$ ) zgodnie z przepisami odrębnymi tożsamymi z zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W ich zasięgu obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych, zasady oraz warunki uzyskania odstępstw od zakazów regulują przepisy odrębne. Zasięg tych obszarów pokrywa się w znacznym stopniu z zasięgiem obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie ( $Q=0,2\%$ ). W granicach obszaru nie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Inwestycje w granicach obszaru należy jednak projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie określono nakaz zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych terenów elementarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych. W zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości.

W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

- 1) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;
- 2) odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 3) melioracji wodnych szczegółowych;
- 4) odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych;
- 5) sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;



- 6) paliw gazowych i zaopatrzenia w ciepło;
- 7) sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych;
- 8) gromadzenia i usuwania odpadów.

Ze względu na trudne warunki geologiczne – grunty o podbudowie gliniastej i ilastej i związane z tym trudności w odprowadzaniu wód roztopowych i opadowych, w celu ograniczenia zagrożenia podtopieniami terenów sąsiednich, przydomowe oczyszczalnie ścieków dopuszcza się na działkach nie mniejszych niż 1500m. Ponadto docelowo wieś Zachowice przewidziana jest do skanalizowania, zatem dopuszczenie innych rozwiązań niż przydomowe zbiorniki na nieczystości jest nieuzasadnione ekonomicznie.

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

- 1) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;
- 2) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu,
- 3) zorganizowanie w okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu dyskusji publicznej nad zawartymi w projekcie rozwiązaniami;
- 4) wskazanie po okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu terminu składania uwag do projektu.

Informacje o tych działaniach są przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wcześniej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych była dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w tym zakresie, w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę elementów układu drogowego powiązanego z terenami dróg w otoczeniu terenu objętego planem.

#### **W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:**

Dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru istniejących dróg publicznych przyległych do obszaru planu. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Lokalizacja nowej zabudowy nie będzie ograniczać możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów w ramach istniejących ciągów komunikacyjnych w otoczeniu.

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

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Stwierdza się, że przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r. Ustalenia planu są zgodne z treścią analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskiej, przyjętą uchwałą nr XLV/572/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2018 r.

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

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Zgodnie z wynikami prognozy bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być dodatni, pod warunkiem uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu:

- 1) podatku od nieruchomości;
- 2) opłat planistycznych;
- 3) opłat adiacenckich;
- 3) wykupu nieruchomości pod budowę dróg publicznych;
- 3) budowę dróg.

Dochody gminny będą zależeć od tempa rozwoju zabudowy w obszarze objętym projektem. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

### **Przebieg prac planistycznych**

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

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu,
- 2) w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu,
- 3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały wykorzystane w opracowywaniu,
- 4) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 5) projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach:
  - a) od 27 grudnia 2021 r. do 17 stycznia 2022 r.,
  - b) od 1 kwietnia 2022 r. do 22 kwietnia 2022 r.,
  - c) od 22 sierpnia 2022 r. do 12 września 2022 r.,
  - d) od 4 listopada 2022 r. do 25 listopada 2022 r.
  - e) od 14 kwietnia 2023 r. do 5 maja 2023 r.

W wymienionych powyżej terminach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zawiadomiono o możliwości zapoznania się z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskanymi w toku prac nad projektem uzgodnieniami, oraz o możliwości składania uwag i wniosków do wymienionego dokumentu.

### **Wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko**

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 poz. 1029):

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