

**Projekt**

z dnia 8 stycznia 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
północno-zachodniej części wsi Cesarzowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) w związku z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXXI/413/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętej uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje wschodnią część obrębu Cesarzowice, położoną przy węźle autostradowym na północ od drogi wojewódzkiej nr 347.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3. Ustalenia i oznaczenia planu**

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV;

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

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m;
- 4) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 6) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 5.** Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów :

- 1) teren zabudowy zagrodowej– oznaczony symbolem RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 3) tereny produkcyjno-usługowe - oznaczone symbolem P/U;
- 4) teren zabudowy usługowej– oznaczony symbolem U;
- 5) teren infrastruktury technicznej– oznaczony symbolem TI;
- 6) elektroenergetyka - oznaczony symbolem E;
- 7) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
- 8) tereny wód powierzchniowych - oznaczone symbolem WS;
- 9) droga publiczna klasy głównej – oznaczona symbolem KDG;
- 10) droga publiczna klasy lokalnej – oznaczona symbolem KDL;
- 11) drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
- 12) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem KDW.

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy; z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

2. W granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji usług w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, myjni samochodowych, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna (warsztatów stolarskich, tartaków), kamienia i tworzyw sztucznych oraz usług zamieszkania zbiorowego (hoteli).

3. W granicach terenu zabudowy usług U ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna (warsztatów stolarskich, tartaków), kamienia i tworzyw sztucznych oraz usług zamieszkania zbiorowego (hoteli).

4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach U i na terenie 2P/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej i krajobrazy kulturowe.

2. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne nr 5/42/81-27 AZP;
- 2) w obrębie ww stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz zalesiania ww stanowiska archeologicznego.

3. W granicach obszaru objętego planem zamierzenia inwestycje związane z pracami ziemnymi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych: droga publiczna klasy głównej KDG, droga publiczna klasy lokalnej KDL i drogi publiczne klasy dojazdowej KDD obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 11.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) w granicach terenów MN:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego = 400 m<sup>2</sup>;
- 2) w granicach terenów U i P/U = 500 m<sup>2</sup>;
- 3) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek w granicach terenów MN, U i P/U pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 4 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:

- 1) w granicach terenów MN:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 22 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 16 m,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego = 9 m;
- 2) w granicach terenów U i P/U = 20 m;
- 3) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek w granicach terenów MN, U i P/U pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 2 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

**§ 12.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV, w odległości 3 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę, w którego granicach obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m;
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Gazociąg:

- 1) wzdłuż granicy obszaru objętego planem przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN300 PN 6,3MPa relacji Wrocław – Obwodnica Południowa;
- 2) dla ww gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów wynoszące od 168 m n.p.m. do 195 m. n.p.m. zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław – Starachowice; powyższe ograniczenia dotyczą również wszystkich urządzeń umieszczanych na obiektach budowlanych, w tym także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

4. Ustala się zakaz zabudowy na terenach rolnych oznaczonych symbolami od 1R do 3R.

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

#### **1. Komunikacja:**

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi: klasy głównej KDG, klasy lokalnej KDL oraz klasy dojazdowej KDD;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 3) 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- jezdnej albo drogi transportu rolnego;
- 4) ustala się minimalne parametry dla nie wyznaczonych na rysunku planu dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) szerokość nie mniej niż 10m,
  - b) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5m x 5m,
  - c) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m.
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni usług i rzemiosła,
  - c) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów lub 1 miejsce parkingowe na każdych 10 zatrudnionych w ramach funkcji produkcji, baz, składów i magazynów;
- 6) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych;
- 7) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 8) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **2. Infrastruktura techniczna:**

- 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się prowadzenie podziemnej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się realizację wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.

#### **3. Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

#### **4. Kanalizacja sanitarna:**

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków.

#### 5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych: do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

#### 6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

#### 7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;

#### 10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

#### 11. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

- 1) w granicach obszaru objętego planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) maksymalna moc zainstalowana wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie większa niż 500 kW;
- 3) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
  - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

§ 14. Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

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

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne typu wolnostojącego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny = 0,40;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,30;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- 8) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 9) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
  - a) 8m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
  - b) 6m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

§ 17. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 3MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub w budynkach wolnostojących, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) parkingi;
- 5) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego, bliźniaczego lub szeregowego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,

b) maksymalny:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,45,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego = 0,70;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie większy niż 0,30,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie większy niż 0,35,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego nie większy niż 0,60;

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:

- a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniej niż 30 %,
- b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniej niż 25% ,
- c) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego nie mniej niż 30 %;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe;

6) geometria dachów:

- a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
- b) budynki usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;

7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;

8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 700 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego;
- 2) 450 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu bliźniaczego;
- 3) 250 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu szeregowego;
- 4) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

**§ 18.** Wyznacza się tereny produkcyjno-usługowe oznaczone na rysunku planu symbolami od 1P/U do 4P/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja;
- 2) bazy, składy, magazyny;
- 3) usługi, w tym obiekty handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) rzemiosło.

2. Przeznaczenie uzupełniające:



- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie 2P/U;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) parkingi;
- 5) zieleń urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny: 0,80;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,60;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż: 20 %;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy: nie więcej niż 20 m;
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę produkcji, baz, składów, magazynów, usług i rzemiosła;
- 2) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzonej.

§ 19. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi, w tym obiekty handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) rzemiosło.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) parkingi;
- 4) zieleń urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny: 0,80;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,60;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż: 20 %;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy: nie więcej niż 7 m,
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usług i rzemiosła;
- 2) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzone.

§ 20. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1TI.

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) zieleń urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 0,80;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,80;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 %;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch,

5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;

6) dopuszcza się sytuowania obiektów infrastruktury technicznej w odległości 1,5 m od granic działki budowlanej.

4. Ustala się stosowanie dowolnego pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

§ 21. Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 1,0;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 1,0;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 %;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch,

7) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;

8) dopuszcza się sytuowania obiektów elektroenergetyki w odległości 1,5 m od granic działki budowlanej.

4. Ustala się stosowanie dowolnego pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

§ 22. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 3R.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

**§ 23.** Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe (cieki, rowy melioracyjne).

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

**§ 24.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 25.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26.** Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 5KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 27.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 8KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

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

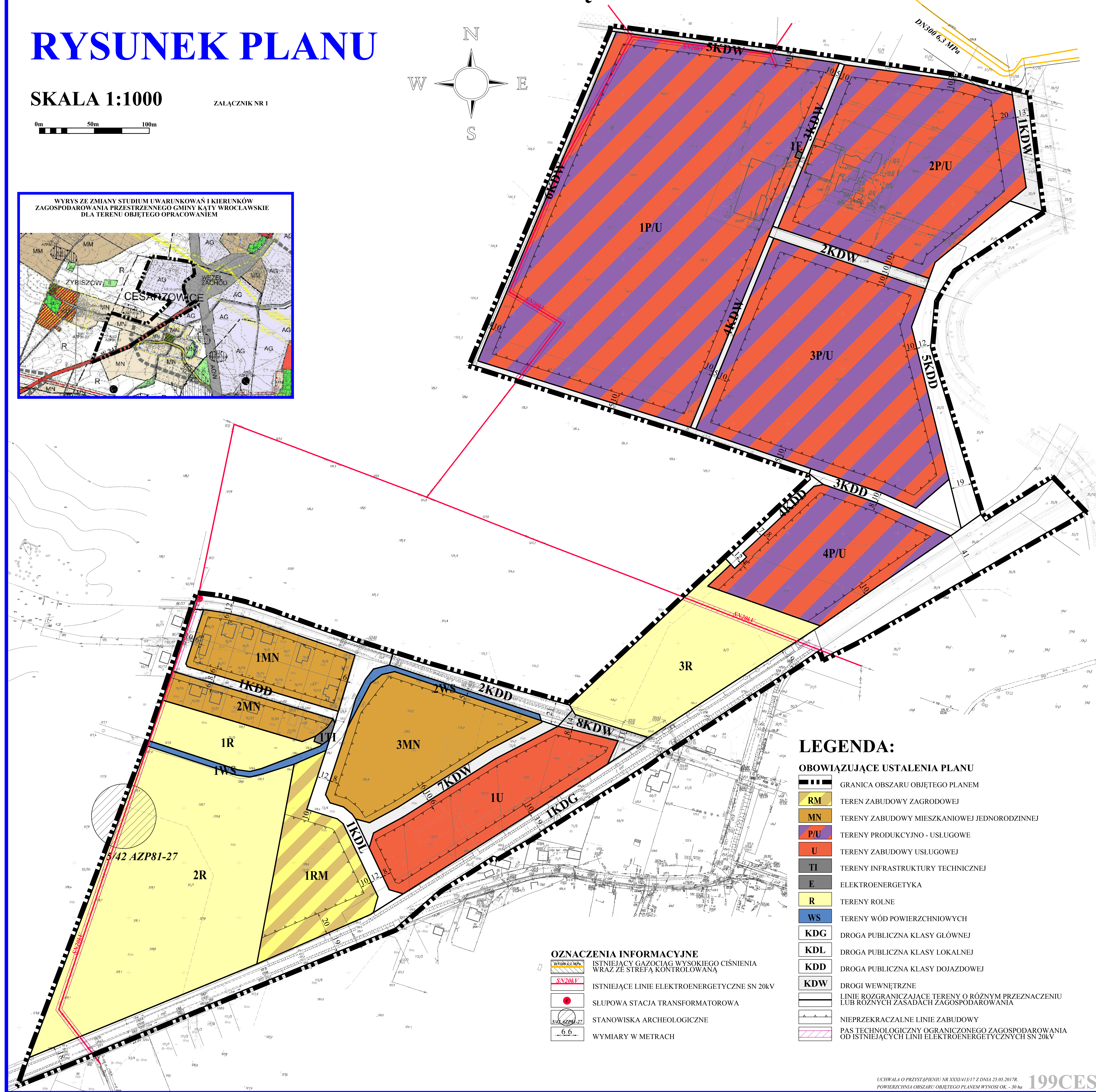
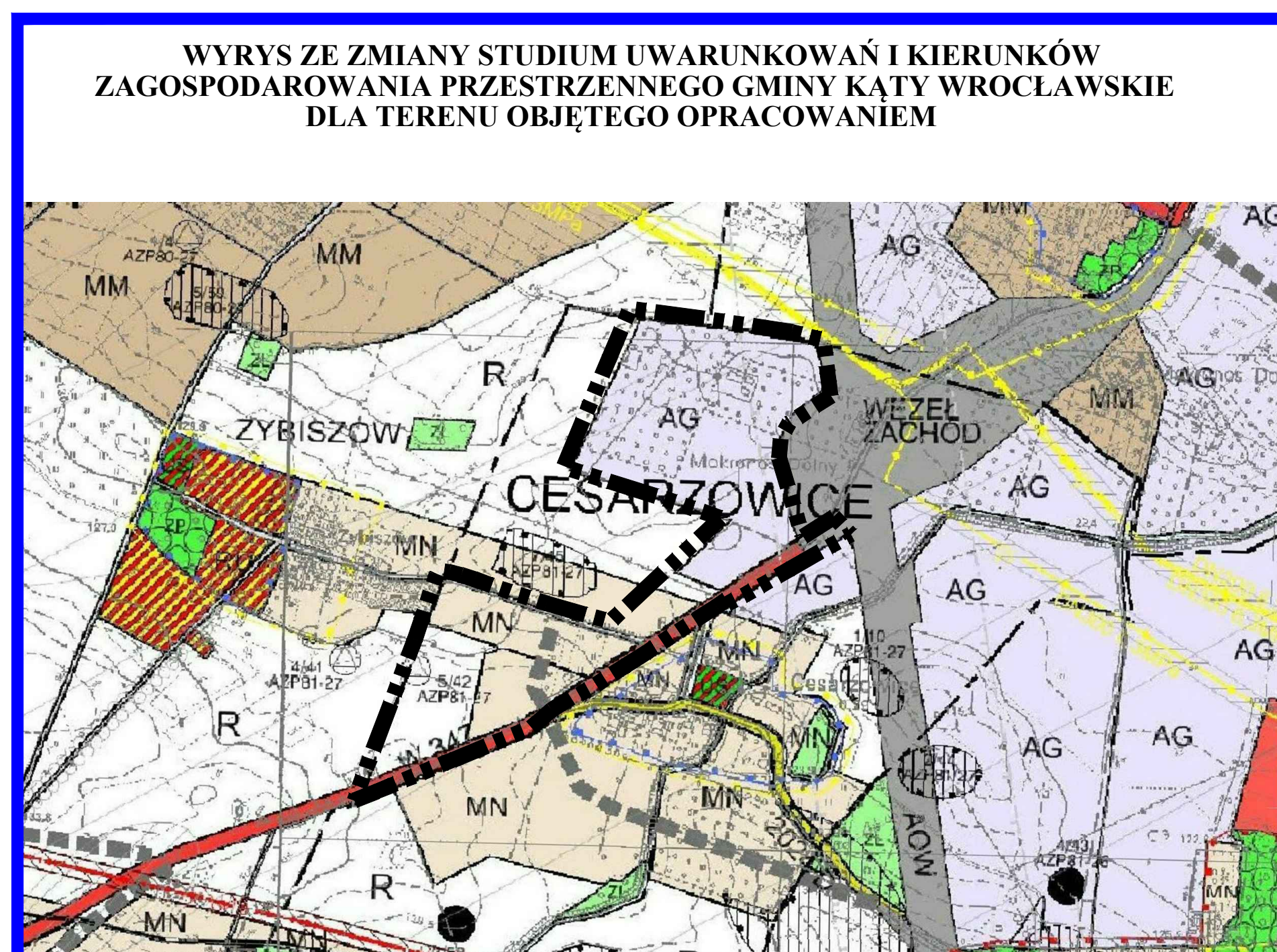
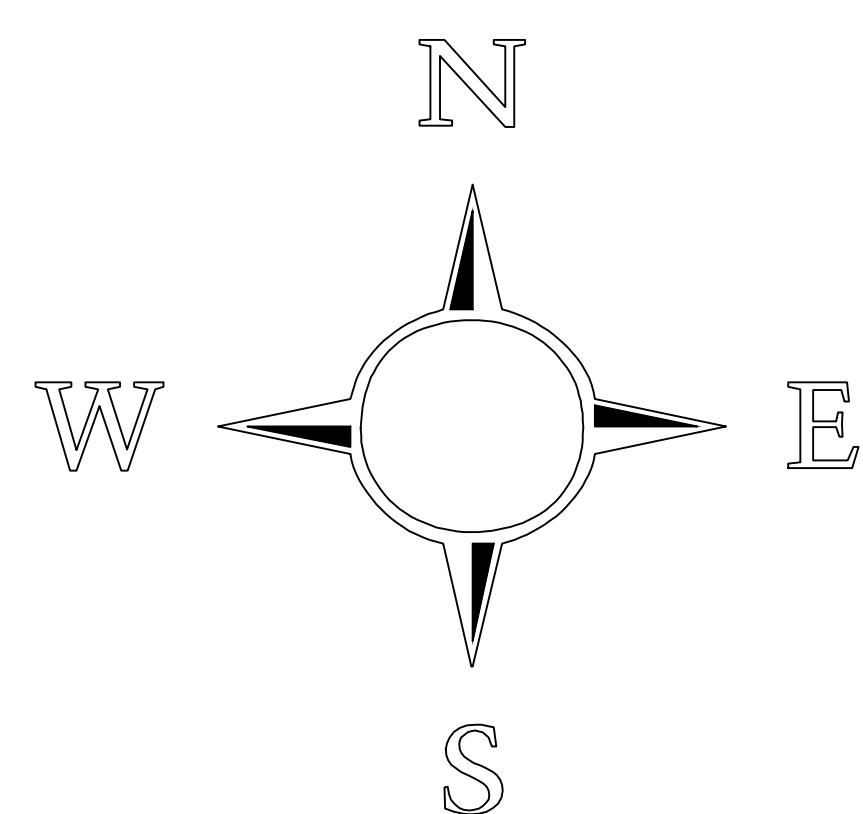


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI CESARZOWICE

## RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1



### LEGENDA:

#### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- ELEKTROENERGETYKA
- TERENY ROLNE
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- DROGA PUBLICZNA KLASY GŁÓWNEJ
- DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ
- DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
- DROGI WEWNĘTRZNE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PAS TECHNOLOGICZNY OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN 20kV

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV
- SŁUPOWA STACJA TRANSFORMATOROWA
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- WYMIARY W METRACH



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia.....2024 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie odcinka drogi lokalnej i dróg dojazdowych.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia.....2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice podczas wyłożenia**  
**do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas 2 wyłożeń do publicznego wglądu, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających 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, ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia.....2024 r.

**Dane przestrzenne,  
o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Plik GML



## UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXI/413/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice,.
2. Plan obejmuje wschodnią część obrębu Cesarzowice, położoną przy węźle Autostradowej Obwodnicy Wrocławia na północ od drogi wojewódzkiej nr 347, o powierzchni ok. 31,1 ha.
3. Projekt planu obejmuje obszar, na którym obowiązują obecnie ustalenia:
  - 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice – gmina Kąty Wrocławskie zatwierdzonego uchwałą Nr LIII/376/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 5 września 2002r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 227 poz. 3070 z dnia 29 października 2002r.,
  - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Cesarzowice dla terenów w północnej części obrębu zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/282/09 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 marca 2009r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 78 poz. 1677 z dnia 4 maja 2009r.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego uchwałą nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Zgodnie z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice została przeprowadzona zgodnie z dotychczasowym brzmieniem, sprzed 24 września 2023 r., ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977, ze zm.) ponieważ projekt planu miejscowego przed datą wejścia w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został przekazany do uzgadniania i opiniowania.
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
7. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

8. 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:  
wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
    - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do udokumentowanego stanowiska archeologicznego oraz ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych.
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
    - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu:
      - na terenach RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
      - na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
      - na terenach U i 2P/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
    - b) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
    - c) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
  - 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa.
  - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
    - a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice wraz ze strategiczną oceną

oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej „Gazeta Wrocławska” z dn. 14 września 2017 r.

- b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 14 września do 5 października 2017 r.
  - c) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w następujących terminach:
    - I wyłożenie: od dnia 3 grudnia 2018 do dnia 4 stycznia 2019 r., termin składania uwag do dnia 18 stycznia 2019 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 17.12.2018 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Podczas dyskusji nie wniesiono żadnych uwag i wniosków do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie, tj do dnia 18.01.2019 r., nie złożono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani do prognozy oddziaływania na środowisko
    - II wyłożenie: od dnia 1 grudnia 2023 do dnia 22 grudnia 2023 r., termin składania uwag do dnia 8 stycznia 2024 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 20.12.2023 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Podczas dyskusji nie wniesiono żadnych uwag i wniosków do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie, tj do dnia 8.01.2023 r., nie złożono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani do prognozy oddziaływania na środowisko
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej i przewidują możliwość jej rozbudowy,
  - 13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
  - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 15) tereny zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
  - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 17) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
9. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice jest zgodne z wynikami analizy w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętej uchwałą nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r.
10. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło

stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;

- 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
- 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).