

Projekt

z dnia 13 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. 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) oraz w związku z uchwałą Nr XIV/215/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, 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 wsi Gniechowice 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 część obszaru wsi Gniechowice.

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 symbolami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stref ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów od cmentarza 50m i 150m;
- 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;

- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 9) granica strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 10) obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków.

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

3. Wymiary obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szerokości dróg w liniach rozgraniczających określa się w miejscu wskazania na rysunku planu.

§ 4. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub obszaru 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) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie ściany budynku w odniesieniu do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m, tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) 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;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją; 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;
- 6) wysokości budynków – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy *Prawo budowlane*;
- 7) 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.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone symbolem M;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem MW;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej – oznaczone symbolem MN/U;
- 6) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej – oznaczony symbolem U/M;
- 7) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem U;

- 8) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem UP;
- 9) tereny usług kultu religijnego – oznaczone symbolem UKr;
- 10) teren usług ochrony zdrowia – oznaczony symbolem UZ;
- 11) teren usług oświaty – oznaczony symbolem UO;
- 12) teren produkcyjno-usługowy – oznaczony symbolem P/U;
- 13) tereny rolnicze – oznaczone symbolem R/B;
- 14) tereny rolnicze z zakazem zabudowy – oznaczone symbolem R;
- 15) teren zieleni urządzonej - oznaczony symbolem ZP;
- 16) teren cmentarza – oznaczony symbolem ZC;
- 17) tereny wód powierzchniowych śródlądowych– oznaczone symbolem WS;
- 18) elektroenergetyka - oznaczone symbolem E;
- 19) zaopatrzenie w wodę – oznaczone symbolem W;
- 20) kanalizacja - oznaczony symbolem K;
- 21) zaopatrzenie w ciepło – oznaczony symbolem C;
- 22) teren obsługi komunikacji - oznaczony symbolem KS;
- 23) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczona symbolem KDGP;
- 24) drogi publiczne klasy głównej– oznaczone symbolem KDG;
- 25) drogi publiczne klasy lokalnej – oznaczone symbolem KDL;
- 26) droga publiczna klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
- 27) publiczne ciągi pieszo-jezdne – oznaczone symbolem KDPj;
- 28) publiczny ciąg pieszy – oznaczony symbolem KDp;
- 29) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW;
- 30) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojeżdż, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;

3. Dopuszcza się: remonty, przebudowy, nadbudowy i odbudowę istniejącej zabudowy, w tym zabudowy zlokalizowanej na obszarach ograniczeń lokalizacji zabudowy i poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym.

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

1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” ustanowionego Rozporządzeniem Nr 17 Wojewody Wrocławskiego z dnia 27 października 1998 r. w sprawie utworzenia i ochrony Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego z 1998 r. Nr 19, poz. 210).

2. Działalność realizowana w granicach obszaru objętego planem 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.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. W granicach terenów zabudowy zagrodowej RM i terenów rolniczych R/B ustala się zakaz lokalizacji obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 4 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP).

5. W granicach terenów 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 (hotelu).

6. W granicach terenów M, MN/U, U/M i 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 usług w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, myjni samochodowych, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych) liczących więcej niż 2 stanowiska naprawcze oraz obsługujących pojazdy o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, 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 (hotelu pracowniczych).

7. W granicach terenów U ustala się zakaz lokalizacji baz transportu i logistyki oraz obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług zamieszkania zbiorowego (hotelu pracowniczych).

8. W granicach terenu 1P/U ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, baz transportu i logistyki, obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług zamieszkania zbiorowego (hotelu pracowniczych).

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

- 1) na terenach RM i R/B – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) na terenach M, MN/U, U/M – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) na terenach U i UP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 6) na terenie UZ – jak dla terenów szpitali poza miastem;
- 7) na terenie UO – jak dla na terenach zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) na terenie ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 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. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla:

- 1) zespołu kościelnego w granicach dawnego założenia składającego się z: kościoła parafialnego p.w. św. Filomeny wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1200/203 z dnia 31.05.1950 r., cmentarza przykościelnego, muru cmentarnego z bramą i budynku plebanii z budynkiem gospodarczym;
- 2) zespołu pałacowo-folwarcznego z parkiem – w granicach planu miejscowego znajduje się budynek folwarczny - spichlerz (róg ul. Kątecka/ul. Wrocławska), dla której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy, dopuszcza się wyłącznie zabudowę odtworzeniową w miejscach po nieistniejących obecnie budynkach,
 - b) ustala się wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu oraz rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła i plebanii oraz elementów historycznego układu, ogrodzenia, bramy,
 - c) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
 - d) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
 - e) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy,
 - f) dopuszcza się odtworzenie zabudowy w miejscach po historycznych budynkach, jako uzupełnienie zabudowy historycznej,
 - g) ustala się zakaz realizacji przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
 - h) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,
 - i) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

3. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz kompozycję: wewnątrz urbanistycznych, zespołów zabudowy i historycznej zieleni;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: 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;
- 4) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. 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 zabudowy historycznej wsi Gniechowice;
- 5) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;

- 6) należy stosować dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) pokrycie dachów dachówką w matowym kolorze ceglastym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) w obiektach historycznych, które posiadały inne niż ceramiczne pokrycie dachu, należy stosować odpowiednie historyczne pokrycie dachu,
- 9) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi;
- 10) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
- 11) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
- 12) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- 13) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.

4. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny wsi: obszar,
 - b) zespół kościelny: mur z bramką, cmentarz przykościelny (nieczynny), zespół plebanii (plebania, budynek gospodarczy) – ul. Kątecka 53,
 - c) cmentarz, wozownia na karawan obecnie kaplica – ul. Lipowa,
 - d) spichlerz – ul. Kątecka/ róg Wrocławskiej,
 - d) dawna szkoła, obecnie dom mieszkalny - ul. Kątecka 49,
 - e) dom mieszkalny, ul. Kątecka 58,
 - f) sala widowiskowa, obecnie świetlica, ul. Kątecka 59,
 - g) poczta - ul. Kątecka 65,
 - h) dom mieszkalny, ul. Kątecka 71,
 - i) budynek mieszkalno-gospodarczy - ul. Kątecka 127,
 - j) dom mieszkalny: dawne Wierzbice 4;
- 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
 - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
 - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - f) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*),
 - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego.

5. Ustala się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla zespołu kościelnego w granicach dawnego założenia otoczonego murem, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1200/203 z dnia 31.05.1950 r., w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) ustala się zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu;
- 2) dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczeniem przed zniszczeniem;
- 3) dopuszczalne prace należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:
 - a) 2/11/82-26 AZP (wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 69/1064/532/Arch/1983 z dnia 31.08.1983 r.) – osada (chronologia: neolit, I i V okres epoki brązu, okres halsztacki),
 - b) 6/27/82-26 AZP (wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 72/1063/531/1983 z dnia 17.08.1983 r.) – osada kultury łżyckiej (chronologia: okres halsztacki),
 - c) 8/1/82-27AZP – osada kultury ceramiki wstęgowej rytej (chronologia: neolit), osada kultury ceramiki wstęgowej klutej (chronologia: neolit), osada kultury pucharów lejkowatych (chronologia: neolit), osada kultury amfor kulistych (chronologia: neolit), osada kultury ceramiki sznurowej, ślad osadniczy (chronologia: neolit), ślad osadniczy kultury łżyckiej (chronologia: neolit), ślad osadniczy (chronologia: pradzieje),
 - d) 9/2/82-27AZP – ślad osadniczy (chronologia: neolit),
 - e) 10/3/82-27 AZP - ślad osadniczy (chronologia: kultura przeworska), ślad osadniczy (chronologia: pradzieje),
 - f) 12/5/82-27 AZP – osada (chronologia: neolit), ślad osadniczy (chronologia: pradzieje), ślad osadniczy (chronologia: wczesne średniowiecze), osada (chronologia: XIV – XV w.),
 - g) 15/8/82-27 AZP - ślad osadniczy (chronologia: pradzieje),
 - h) 26/19/82-27 AZP – osada (chronologia: średniowiecze);
- 2) w obrębie ww stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz zalesiania ww stanowisk archeologicznych.

8. Ochrona zabytków archeologicznych:

- 1) inwestycje związane z pracami ziemnymi należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;
- 3) dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

9. W odniesieniu do obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską położonych w zasięgu granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%), obowiązują ustalenia określone w §10 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych: drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP, drogi głównej KDG, dróg lokalnych KDL, dróg dojazdowych KDD, publicznych ciągów pieszo-jezdných KDPj oraz dróg wewnętrznych 5KDW i 6KDW 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.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

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

2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) w granicach obszaru objętego planem występuje obszary: szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%) i szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%), na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%) oraz średnie i wynosi 1% (Q1%);
- 2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności Prawa Wodnego,
 - b) nakaz realizacji wszelkich inwestycji z zastosowaniem technologii uwzględniających możliwość zalania wodami powodziowymi, w tym wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów oraz wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniem w trakcie powodzi,
 - c) stosować rozwiązania i materiały zabezpieczające urządzenia i obiekty budowlane przed zalaniem wodami powodziowymi oraz uszkodzeniem wskutek wyporu gruntu,
 - d) w odniesieniu do terenów zaopatrzenia w wodę 1W i kanalizacji 1K należy:
 - stosować rozwiązania technologiczne zabezpieczające przed przedostawaniem się do środowiska zanieczyszczeń (ścieków) w przypadku zalania wodami powodziowymi,
 - stosować rozwiązania technologiczne zabezpieczające przed zanieczyszczeniem ujęć wody w przypadku zalania wodami powodziowymi,
 - e) nakaz wyniesienia poziomu posadzek nowych budynków i budowli powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%,
 - f) w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%) dopuszcza się wyłącznie lokalizację zabudowy bez podpiwniczenia, przy zachowaniu poziomu rzędnej posadzki parteru (to jest najniższej kondygnacji obiektu budowlanego) nie niższej niż poziom wody Q1%,
 - g) zakaz zmiany sposobu użytkowania (adaptacji) istniejącej zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, garaży na cele mieszkaniowe,
 - h) zakaz zmiany ukształtowania i wyniesienia rzędnej terenu powyżej poziomu istniejącego poza obrysem istniejących i projektowanych budynków,
 - i) nakaz zabezpieczenia przed skutkami powodzi istniejących budynków w przypadku ich remontu lub modernizacji,
 - j) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, transformatorów olejowych i biogazowni,
 - k) dopuszczenie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na następujących warunkach:

- zakaz lokalizacji wolnostojących instalacji fotowoltaicznych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%),
- lokalizacja fotowoltaicznych instalacji wolnostojących powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%,
- nakaz stosowania ażurowych konstrukcji nośnych wolnostojącej instalacji fotowoltaicznej oraz zabezpieczenia konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi,
- nakaz realizacji infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem instalacji fotowoltaicznych z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających ich usunięcie lub zabezpieczenie przed skutkami powodzi,

l) ograniczenia lokalizacji nowej zabudowy nie dotyczą inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej, w szczególności: budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną i melioracjami.

3. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu obszaru zagrożenia powodzią (Q0,2%), na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2% - w granicach tego obszaru nie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Inwestycje planowane w granicach obszaru Q0,2% należy jednak projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

4. Obszar objęty planem znajduje się w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

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

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

1) w granicach terenów MN i MN/U:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 1000 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 700 m²,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej = 1500 m²,
- d) dla zabudowy usługowej = 500 m²;

2) w granicach terenów MW = 1500 m²;

3) w granicach terenów M, U/M, U, UP, UO i UZ = 500 m²;

4) w granicach terenu P/U = 2000 m²;

5) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 4 m².

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:

1) w granicach terenów MN i MN/U:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 20 m,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 16 m,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej = 20 m,
- d) dla zabudowy usługowej = 20 m;

2) w granicach terenów MW = 20 m;

3) w granicach terenów M, U/M, U, UP, UO i UZ = 20 m;

4) w granicach terenu P/U = 20 m;

5) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek 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° do 110°.

§ 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 7 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. Na obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające z powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych nie może przekraczać rzędnej 215 m n.p.m.

3. Strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza:

- 1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe;
- 2) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza o zasięgu 150 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

4. W granicach terenów zaopatrzenia w wodę, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W - 3W, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

5. Ustala się zakaz zabudowy na terenach: rolniczych z zakazem zabudowy R oraz zieleni urządzonej ZP.

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

1. Komunikacja:

- 1) zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Perspektywa 2020, przyjętym Uchwałą Nr XIX/438/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036, w ustaleniach dla Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego (WrOF) na bazie drogi wojewódzkiej nr 346 (tereny 1KDG i 2KDG) przewiduje się przebieg trasy rowerowej;
- 2) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy: głównej ruchu przyspieszonego KDGP, lokalnej KDL i drogami publicznymi klasy dojazdowej KDD;
- 3) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 4) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnej lub do drogi wewnętrznej, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową do drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnej, drogi wewnętrznej lub do drogi transportu rolnego;
- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone do dróg publicznych, innych dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo - jezdnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych, nie wyznaczonych w planie, służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) szerokość nie mniej niż 10m,
 - b) szerokości jezdni nie mniej niż 5 m,
 - c) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5m x 5m,

- d) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
- a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług lub nieuciążliwej produkcji,
 - d) na terenie 1P/U: 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni obiektów: produkcji, usług lub rzemiosła, lub 1 miejsce parkingowe na każdych 4 zatrudnionych w obiektach: produkcji, usług lub rzemiosła;
- 8) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych przeznaczeń, o których mowa w pkt. 6, należy odpowiednio sumować, przy czym liczbę wymaganych miejsc parkingowych należy zaokrąglić do liczby całkowitej „w górę”;
- 9) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych;
- 10) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 11) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

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 lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym wyłącznie na działkach, na których na jeden lokal mieszkalny przypada nie mniej niż 1500m² działki, na której jest lokalizowany, z wyłączeniem możliwości lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%), oraz na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%) oraz w granicach obszaru zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2%.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 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 sytuowanych na terenach inwestorów.

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 podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 elektryczna 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 i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania 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 tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RM do 5RM.

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: maksymalnie 0,30;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70 %;
 - 5) ustala się wskaźnik nie mniej niż 3000 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;
 - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 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.
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 matowym kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

§ 17. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M do 7M.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie w istniejących budynkach;
- 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 4) zabudowa usługowa;
- 5) zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 2) urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,90;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;

5) ustala się wskaźniki:

- a) nie mniej niż 1000 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego,
- b) nie mniej niż 700 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej, dla działek o powierzchni mniejszej niż 700 m² wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego,
- c) nie mniej niż 1500 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowo-usługowej; dla działek o powierzchni mniejszej niż 1500 m² wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego;

6) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: nie większa niż 10 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego i bliźniaczego nie może przekraczać dwóch,
 - w pozostałych rodzajach zabudowy wyszczególnionych w ust 1 i 2 nie może przekraczać trzech;

7) geometria dachów:

- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - budynki mieszkalne: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
 - budynki usługowe oraz gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
- b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - budynki: usługowe oraz gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 2° do 45°;

8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 7 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów.

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:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - dachówka, w kolorze matowym ceglastym;
- 2) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej - dachówka lub materiał imitujący pokrycie dachówką, w kolorze matowym ceglastym.

6. W zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust 2.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego;
- 2) 700 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu bliźniaczego;
- 3) 1500 m² pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 4) 500 m² pod zabudowę usługową;

5) 4 m² pod urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej, infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną.

§ 18. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 26MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi wbudowane, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenów 1MN–4MN, 13MN, 14MN, 22MN–26MN budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego;
- 2) w granicach terenów 5MN–12MN i 15MN–21MN budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny:
 - w granicach terenów 1MN–4MN, 13MN, 14MN, 22MN–26MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego: 0,40,
 - w granicach terenów 5MN–12MN i 15MN–21MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego: 0,45,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego: 0,50;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie więcej niż 0,30,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w granicach terenów 1MN–4MN, 13MN, 14MN, 22MN–26MN: nie mniej niż 70%,
 - b) w granicach terenów 5MN–12MN i 15MN–21MN: nie mniej niż 50%;
- 6) ustala się wskaźniki:
 - a) nie mniej niż 1000 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenach 1MN–22MN dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego,
 - c) nie mniej niż 700 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej, dla działek o powierzchni mniejszej niż 700 m² wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego;
- 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - b) budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 2° do 45°;

- 9) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 10) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 2°;
- 11) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 9 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 12) 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.

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 matowym kolorze ceglastym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
- 2) 700 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzoną.

§ 19. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) parkingi naziemne;
- 3) zieleni urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 1,6;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,60;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 %;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
- b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

5) geometria dachów:

- a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,

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

6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów.

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 matowym kolorze ceglastym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1500 m² pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, zieleni urządzoną i parkingi.

§ 20. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 8MN/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 3) zabudowa usługowa; z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) nieuciążliwa produkcja;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) parkingi naziemne;
- 4) zieleni urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenów 1MN/U i 8MN/U budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego;
- 2) w granicach terenów 2MN/U-7MN/U budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 3) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze, z zastrzeżeniem pkt 1 i 2;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny:
 - w granicach terenów 1MN/U i 8MN/U: 0,40,
 - w granicach terenów 2MN/U-7MN/U: ·dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego: 0,45, ·dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego: 0,50, ·dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 0,55, ·dla zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji: 0,50;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie więcej niż 0,30,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie więcej niż 0,40,
 - d) dla zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji nie więcej niż 0,35;
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
- a) w granicach terenów 1MN/U i 8MN/U: nie mniej niż 70 %,
 - b) w granicach terenów 2MN/U-7MN/U:
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego lub bliźniaczego: nie mniej niż 50 %,
 - w zabudowie mieszkaniowo-usługowej: nie mniej niż 25 %,
 - w zabudowie usługowej, nieuciążliwej produkcji: nie mniej niż 25 %;
- 7) ustala się wskaźniki:
- a) nie mniej niż 1000 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego,
 - b) nie mniej niż 700 m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej, dla działek o powierzchni mniejszej niż 700 m² wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego;
- 8) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 9) geometria dachów:
- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
 - budynki: usługowe, nieuciążliwej produkcji, gospodarcze lub garaże: dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - budynki: usługowe, nieuciążliwej produkcji, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
- 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 9 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów.
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:
- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachówka w kolorze matowym ceglastym;
 - 2) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachówka lub z materiał imitujący pokrycie dachówką w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
- 2) 700 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 1000 m² zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową;
- 4) 500 m² pod zabudowę usługową, nieuciążliwej produkcji;
- 5) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną.

§ 21. Wyznacza się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/M.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) parkingi naziemne;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 1,6;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,60;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:

- a) w zabudowie mieszkaniowej: nie mniej niż 30 %,
- b) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej: nie mniej niż 25 %,
- c) w zabudowie usługowej: nie mniej niż 20 %;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
- b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

5) geometria dachów:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
- b) garaże: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°.

4. Ustala się stosowanie pokryć z dachówki, w kolorze matowym ceglonym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 2000 m² zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową;
- 2) 1000 m² pod zabudowę usługową;
- 3) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, zieleni urządzoną i parkingi naziemne.

§ 22. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 8U.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) parkingi naziemne;
- 3) zieleni urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 0,80;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,50;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów:

- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
- 6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachówka w kolorze matowym ceglastym;
- 2) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachówka lub z materiał imitujący pokrycie dachówką w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 500 m² pod zabudowę usługową;
- 2) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, zieleni urządzoną i parkingi naziemne.

§ 23. Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1UP i 2UP.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,55;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,35;

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

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;

6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowę i remonty zachowującą dotychczasowe wskaźniki i parametry zabudowy oraz geometrii dachów.

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, w matowym kolorze ceglastym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 24. Wyznacza się tereny usług kultu religijnego oznaczone na rysunku planu symbolami 1UKr i 2UKr.

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) funkcja mieszkaniowa związana z funkcją podstawową;

2) obiekty i urządzenia towarzyszące;

3) zieleń urządzona;

4) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,25,

b) maksymalny: 0,60;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,50;

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20 %;

5) gabaryty i wysokość zabudowy: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabudowy;

6) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu.

4. Ustala się stosowanie historycznie udokumentowanych pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w matowym kolorze ceglastym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 25. Wyznacza się teren usług ochrony zdrowia oznaczony na rysunku planu symbolem 1UZ.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi ochrony zdrowia.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,35;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 %;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 5) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
- 6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowę i remonty zachowującą dotychczasowe wskaźniki i parametry zabudowy oraz geometrii dachów.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 26. Wyznacza się teren usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem 1UO.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty (szkoła, przedszkole).

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,35;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,25;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 %;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

5) ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°; w obiektach sportowych (hale) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;

6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowę i remonty zachowującą dotychczasowe wskaźniki i parametry zabudowy oraz geometrii dachów.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym; na dachach obiektów sportowych (hale) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 27. Wyznacza się teren produkcyjno-usługowy oznaczone na rysunku planu symbolem 1P/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja;
- 2) usługi, w tym obiekty handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²;
- 3) rzemiosło.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - 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:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii.

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 2000 m² pod zabudowę produkcji, usług lub rzemiosła;
- 2) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzone.

§ 28. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R/B do 6R/B.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,40;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 % powierzchni działki;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- 6) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°.

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 matowym kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

§ 29. Wyznacza się tereny rolnicze z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 4R.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna, 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.

4. W zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust 2.

§ 30. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

§ 31. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC.

1. Przeznaczenie podstawowe: cmentarz.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

b) parkingi naziemne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,01;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,01;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20 %;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynku nie większa niż 9 m, z dopuszczeniem dominanty wieży nie wyższej niż 12 m,

b) wysokość budowli nie większa niż 9 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać jednej;

5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym.

§ 32. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) przejazdy i przepusty, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) 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.

4. W zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust 2.

§ 33. Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami 1E i 2E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0.8;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0.8;

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 jednej;
 - 5) ustala się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
 - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających terenu.
4. Ustala się stosowanie pokrycia dachowego z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 34. Wyznacza się tereny zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolami od 1W do 3W.

- 1. Przeznaczenie podstawowe: zaopatrzenie w wodę.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzona.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,60;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0.6;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
 - 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.
- 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
- 5. W zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust 2.
- 6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 35. Wyznacza się teren kanalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1K.

- 1. Przeznaczenie podstawowe: kanalizacja.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzona.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,15;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40 %;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynku nie większa niż 6 m,
- b) wysokość budowli w nie większa niż 8 m;

5) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

5. W zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust 2.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 36. Wyznacza się teren zaopatrzenia w ciepło oznaczony na rysunku planu symbolem 1C.

1. Przeznaczenie podstawowe: zaopatrzenie w ciepło.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 0,50;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 %;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynku nie większa niż 9 m,
- b) wysokość budowli w nie większa niż 14 m;

5) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów;

4. Dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 37. Wyznacza się teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS.

1. Przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji - ścieżka rowerowa, ciąg pieszy.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

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

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

§ 38. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDGP.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.

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.

§ 39. Wyznacza się tereny drogi publicznej klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG i 2KDG.

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.

5. W zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust 2.

§ 40. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 4KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

- 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.

§ 41. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 18KDD.

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.

5. Ustala się zakaz włączenia komunikacyjnego drogi publicznej klasy dojazdowej 16KDD do drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP (drogi krajowej nr 35).

§ 42. Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDPj do 9KDPj.

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

§ 43. Wyznacza się teren publicznego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDp.

1. Przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg piesz.
2. Przeznaczenie uzupełniające: ścieżki rowerowe, infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 11KDW.

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

§ 45. Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDg do 12KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi gospodarcze transportu rolnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

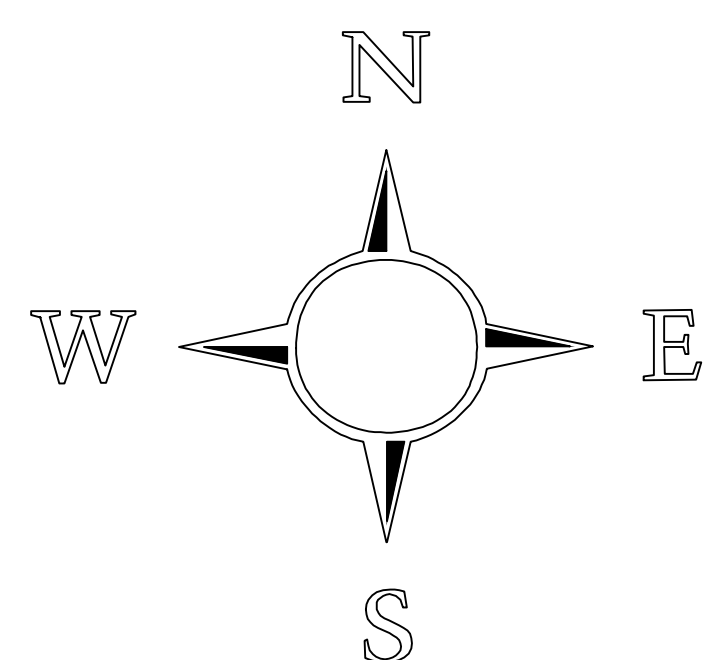
§ 46. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

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

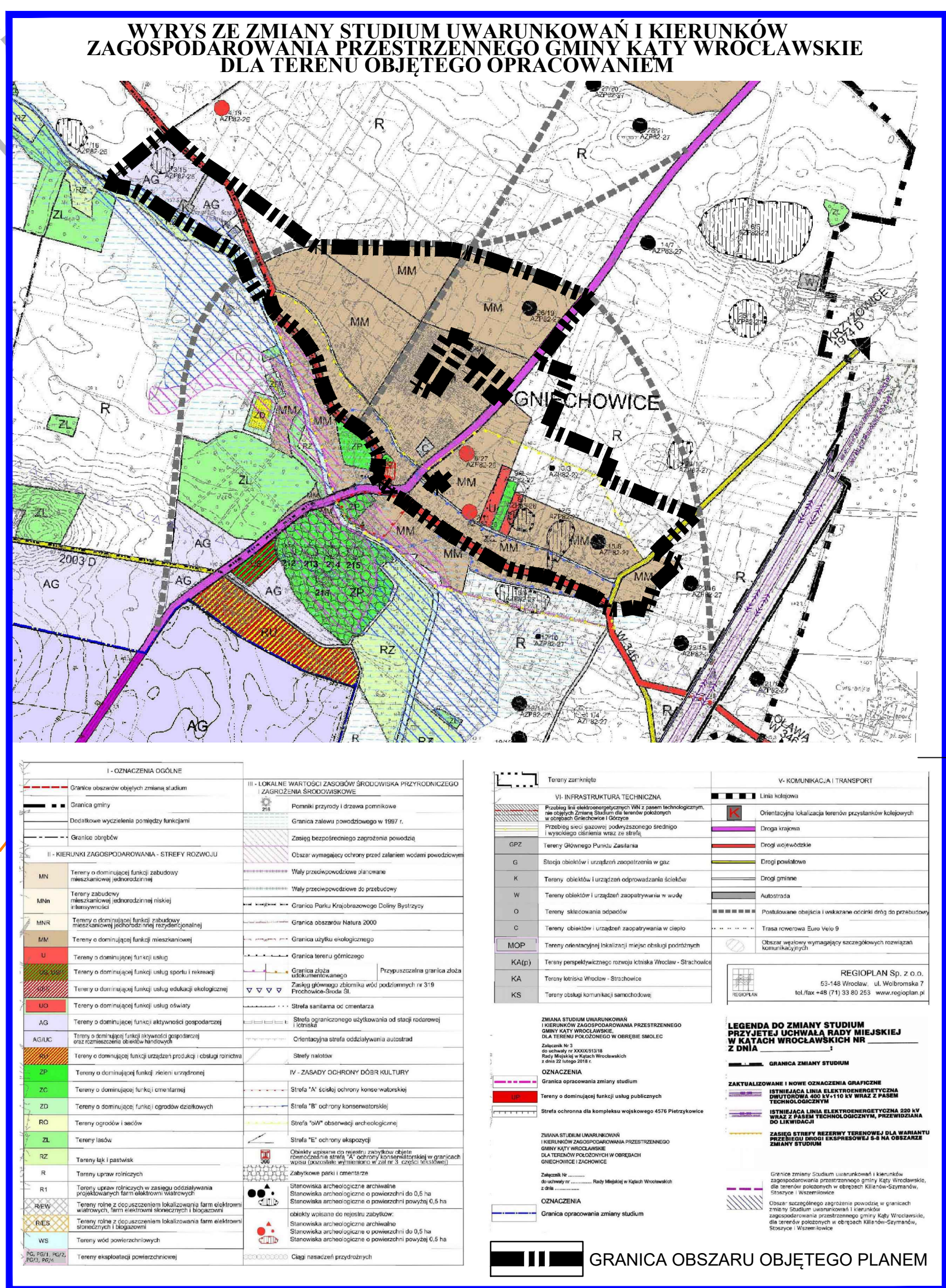
Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Anna Skórczak

RYSUNEK PLANU



ZALACZNIK NR 1



OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

- | | |
|--|--|
| | GRANICA OBSZARU OGRĘBIEGO PLANEM |
| | TERYEN ZARZĄDOWY ZAGRODOWEJ |
| | TERYEN ZARZĄDOWY MIESZKANOWEJ |
| | TERYEN ZARZĄDOWY MIESZKANOWYJ HEDROPODZIEMNEJ |
| | TERYEN ZARZĄDOWY MIESZKANOWYJ WIEDROPODZIEMNEJ |
| | TERYEN ZARZĄDOWY MIESZKANOWYJ HEDROPODZIEMNEJ I LUB USŁUGOWEJ |
| | TERYEN ZARZĄDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANOWEJ |
| | TERYEN ZARZĄDOWY USŁUGOWEJ |
| | TERYEN USŁUG PUBLICZNYCH |
| | TERYEN USŁUG KULT. RELIGIODEJ |
| | TERYEN USŁUG OCHRONY ZDROWIA |
| | TERYEN USŁUG OŚWIATY |
| | TERYEN PRODUKCYJNO - USŁUGOWY |
| | TERYEN ROLNICZE |
| | TERYEN ROLNICZE ZAKAZEM ZARZĄDOWY |
| | TERYEN ZELENIE URZĄDOWEJ |
| | TERYEN CEMENTARIA |
| | TERYEN WÓ POWIERZCHNINOWYCH ŚRODOPADOWYCH |
| | ELEKTROENERGETYKA |
| | ZAPÓRZĘCZENIE W WÓDZ |
| | KANALIZACJA |
| | ZAPÓRZĘCZENIE W CIEPŁO |
| | TERYEN OBSŁUGI KOMUNIKACJE |
| | DROGI PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ I LUB INNE PRZYSPODZIEWNE |
| | DROGI PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ |
| | DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ |
| | DROGI PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ |
| | PUBLICZNE CAG PASAŻO - JEZDZIE |
| | PUBLICZNY CAG PĘDZ |
| | DROGI WIEWNETRZNE |
| | DROGI GOSPODARSTWA TRANSPORTU ROLNEDGO |
| | LINE ROZKŁADKAZAJACE LINIE W OROŻNYM PRZEZNACZENIU I LUB W OROŻNYM PRZEZNACZENIU |
| | LINE W OROŻNYM PRZEZNACZENIU |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | NIEPRZEPŁACZANE LINE ZARZĄDOWY |
| | STRYJNY OGRĘBOWEJ ZARZĄDOWY |
| | ZAGRODOWEJ KLASY TERYEN OŚCIENTARIA 5m i 10m |
| | GRANICA STRYJNY "A" STRYJNY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ |
| | GRANICA STRYJNY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ |
| | GRANICA STRYJNY "C" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" |
| | GRANICA STRYJNY "D" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ |
| | GRANICA STRYJNY "E" W ŚCIEGU OCHRONY KONSERWATORSKIEJ |
| | ZARZĄDOWY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TERYEN |
| | OWOŚCIGIENIOWE LINE LUB TER |

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- | | |
|---|---|
|  | ORNIKI WPISANE DO REJESTRY ZARYTKOW |
|  | STANOWISKO TECHNICZNE |
|  | NAPRAWY LEC |
|  | WYMIARY I METRICK |
|  | ISTNIENIE DYSTANSY WNIEN I ELEKTROENERGETYCZNE |
|  | SNOW ZWIAZ Z FIZYKALNOLOGIAMI |
|  | ISTNIENIE SPOJNE STACJA TRANSFORMATOROWE |
|  | GRANICA PAKU KRAPOWAROWEGO DOLINA BISTRECKI |
|  | GRANICA ORGARI SZCZEGOLNEGO ZAGROZENIA POWODZI (01%) |
|  | GRANICA ORGARI SZCZEGOLNEGO ZAGROZENIA POWODZI (01%) |
|  | GRANICA ORGARI SZCZEGOLNEGO ZAGROZENIA POWODZI (01%) |
|  | ORGARI SZCZEGOLNEGO ZAGROZENIA POWODZI (01%) |
|  | IZOFONA 5500 |
|  | IZOFONA 6000 |
|  | IZOFONA 6500 |
|  | IZOFONA 6500 |
|  | IZOFONA 7000 |
|  | ORIENTACJA W PRZEBIEGU ORGARI SZCZEGOLNEGO ZAGROZENIA POWODZI (01%) |
|  | PROPOZYCJA CANALIS PRZESIE |
|  | ORGARI ORGARI PAKU W CANALIS ZWIAZ Z SIW GRANICZNY |

Załącznik nr 2 do uchwały nr

RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gniechoowice – obszar A 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 rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie 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.....2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu, rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie jako nieuwzględnione:

I wyłożenie: projekt planu miejscowego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 lipca do 6 sierpnia 2024r. termin składania uwag do dnia 23 sierpnia 2024 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi (skrót)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich	
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1,	2	4	5	6	7	8
1.	23.08.2024	Ad1. Granica po podziale nie obejmuje całych działek, korekta przebiegu granicy. Ad2. Sprawdzić czy fragmenty dz. nr 196/3 i 196/2 (teren 1W – wodociągi) mają zgodę rolną. Ad3. Sprawdzić granicę planu przy działce 59/81. Ad4. Sprawdzić granicę planu przy działce 283. Ad7. Zmienić przebieg drogi 2KDL tak aby biegła bardziej na południe. z przesunięciem na dz. nr 64/49 i 63/34 oraz 250/3, 250/7, 250/14 <i>pozostawić bez zmian; dz. nr 64/49 - brak zgody rolnej (obecnie w ZD), działki 250/3, 250/7, 250/14 były wnioskowane na zabudowę mieszkaniową</i> Ad9. Sprawdzić zgodę rolną dla działki 234/1. Ad10. Usunąć 8MN/U z działki 236 i dać tam RM, R/B lub R Ad11. Dla terenów położonych na północ i wschód od drogi 2KDL wprowadzić na gruntach	Obszar objęty projektem mpzp	Ustalenia projektu mpzp	-	Nieuwzględnione Ad1. W pozostałej części, poza odcinkiem między dz. 91/2 i 231/3, nieuwzględniona - przebieg granicy mpzp po podziale uwzględnia w całości funkcje, które zostały wyłączone z opracowania. Ad2. Teren 1W uzyskał zgodę rolną na etapie wcześniejszych opracowań planistycznych, w planie z 1996 r. miał przeznaczenie na cele infrastruktury technicznej. Ad3. Nieuwzględniona granica planu jest prawidłowa. Ad4. Nieuwzględniona granica planu jest prawidłowa. Ad7. Nieuwzględniona – działka nr 63/34 znajduje się poza granicą planu, a działki 250/3, 250/7, 250/14 były wnioskowane na zabudowę mieszkaniową. Ad9. Nieuwzględniona Dz. 234/1 uzyskała zgodę rolną w planie z 1996 r. Ad10. Nieuwzględniona przeznaczenie terenu

		kl. IV pas zabudowy MN a na chronionych RM na pozostałym obszarze R/B lub nawet R z zakazem Ad12. 1KDL (ul. Kątecka) przy działkach 333, 334 i 335 powinna zostać poszerzona go granic w jakich została poszerzona w planie GNI-3 Ad18. Zmienić drogi 2KDW i 3KDW na drogi publiczne KDD. Ad23. Usunąć drogę 1KDW; wszystkie działki 2MN, 3MN i 2RM mają dostęp do dróg publicznych a właściciele, w razie konieczności, sami wyznaczają sobie drogi wewnętrzne Ad24. Usunąć możliwość zabudowy na terenach R/B (zaliczyć je wszystkie do terenów R) lub mocno ograniczyć poprzez współczynniki (metry na lokal, wskaźnik powierzchni zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Ad25. Przedłużyć drogę 3KDL do drogi 2KDg (która powinna zostać poszerzona i włączona z 1KDD) tak aby móc usunąć drogę 3KDL z działek 210 i 211, a wchłonąć do 3KDL 1KDD i 2KDg. Zmienić teren 4R (bez części RIIIa) oraz część terenu 1RM na którym jest IVa na MN. Ad27. Dla terenów na położonych na północ od drogi 3KDL wyznaczyć tereny zabudowy (...) wprowadzić na gruntach kl IV pas zabudowy MN a na chronionych RM na pozostałym obszarze R/B lub nawet R z zakazem. Ad28. Ograniczyć intensywność zabudowy na terenach 1MN-4MN, 1MN/U poprzez wskaźniki na terenach 1MN-4MN, 1MN/U oraz terenów na północ od dróg 3KDL i 2KDL. Domy tylko wolnostojące! Ad30. Par. 7 pkt 4 – co z ZD, ZC, R/B, UKr,				8MN/U nawiązuje w części do przeznaczenia w planie z 1996 r. Ad11. Nieuwzględniona – wnioskowana zmiana przeznaczenia powoduje zróżnicowanie funkcji w obrębie poszczególnych działek według niejasnych kryteriów. Ad12. Nieuwzględniona – Zarząd Powiatu jako zarządca tej drogi nie wnosi o poszerzanie dróg powiatowych poza granice dotychczasowych podziałów, taka korekta nie uzyska uzgodnienia. Ad18. Nieuwzględniona drogi te nie mają parametrów dróg dojazdowych. Ad23. Nieuwzględniona Rozwiązanie proponowane w projekcie planu porządkuje układ komunikacyjny, ograniczając chaotyczne wyznaczanie dojazdów włąb ww terenów w ramach poszczególnych działek. Ad24. Nieuwzględniona w części. W celu ograniczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowych pod pozorem zagospodarowania związanego z obsługą rolnictwa usunięto możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych. Ad25. Nieuwzględniona Propozycja koliduje z projektowanym obciążeniem drogowym ze studium, brak zgody rolnej. Ad27. Nieuwzględniona Przeznaczenie terenów na cele rolne R/B wynika z braku uzyskania zgody rolnej, natomiast punktowe wyznaczanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o klasy bonitacyjne może wprowadzić chaos przestrzenny i generować potencjalne konflikty. Ad28. Nieuwzględniona w części dot. minimalnej wielkości działki na lokal mieszkalny. Ad30. W granicach ww terenów nie przewidywane są funkcje usługowe, których dotyczą te wyłączenia.
2.	29.07.2024	Wnoszę o przeznaczenie dz. 345/4 z R/B – teren rolniczy, na MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Dz. 345/4 obręb Gniechowice	6R/B – teren rolniczy	-	Nieuwzględniona Wnioskowane przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN jest niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie
3.	26.07.202	Zmienić w projekcie planu przeznaczenie dla	Dz. 63/29	Ustalenia projektu mpzp	-	Nieuwzględniona

	4	dz. 63/29 położonej w Gniechowicach przy ul. Czystej, na całej powierzchni, na funkcję „wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa”.	obręb Gniechowice			Ustalenia projektu planu przewidują na terenie U/M zabudowę wielorodzinną
4.	20.08.2024	(...) Zwracam się z prośbą o przeznaczenie działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 169 o powierzchni 3,02 ha, w całości pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projekt zakłada przeznaczenie nieruchomości pod tereny zabudowy zagrodowej 3RM. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie, działka przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, co stanowi podstawę do ustalenia terenów zabudowy mieszkaniowej w planie miejscowym.	Dz. 169 Obręb Gniechowice	3RM – teren zabudowy zagrodowej	-	Nieuwzględniona W granicach dz. 169 występują grunty rolne klasy III, dla których Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. punktowe wyznaczanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o klasy bonitacyjne może wprowadzić chaos przestrzenny i generować potencjalne konflikty.
5.	20.08.2024	(...) Zwracam się z prośbą o przeznaczenie części działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 169, sklasyfikowanej jako użytek RIVb, pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projekt zakłada przeznaczenie nieruchomości pod tereny zabudowy zagrodowej 3RM. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie, działka przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, co stanowi podstawę do ustalenia terenów zabudowy mieszkaniowej w planie miejscowym. (...) Część działki o powierzchni 1,25ha, sklasyfikowana jako grunt rolny, klasy bonitacyjnej IVb, który nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z tym przeznaczenie jej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie stwarza obowiązku przygotowania wniosku rolnego.	Dz. 169 Obręb Gniechowice	3RM – teren zabudowy zagrodowej	-	Nieuwzględniona Punktowe wyznaczanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o klasy bonitacyjne może wprowadzić chaos przestrzenny i generować potencjalne konflikty
6.	23.08.2024	Wnosimy o wpisanie działek o numerach 628/37 i 628/38 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice. Prośbę swoją motywujemy tym, iż na danym obszarze działek nie było sytuacji, aby kiedykolwiek działki były zalane. Jesteśmy właścicielami tych działek od 1993 r., a zamieszkujemy na sąsiedniej działce nr od 1992 roku i nigdy na tych działkach nie stała woda, również kiedy nastąpiła powódź stulecia w 1997 roku działki nie były zalane. (...) Dodatkowo działki nie znajdują się na terenie parku krajobrazowego, ani nie żyją tam zwierzęta	Dz. 628/37 i 628/38 Obręb Gniechowice	Poza granicą planu	-	Nieuwzględniona Działki nr 628/37 i 628/38 znajdują się w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%) wskazanego na mapach zagrożenia powodziowego dostępnych na stronie internetowej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. PGW Wody Polskie w trakcie uzgadniania projektu planu wnosili bardzo restrykcyjne zapisy dotyczące ograniczeń w inwestowaniu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wskutek

		których trzeba się pozbyć. Nie dojdzie do zaburzenia żadnego ekosystemu. (...).				czego podjęta została decyzja o wyłączeniu tych obszarów z granic opracowywanego planu miejscowego. Na wyłączonych obszarach pozostają w mocy ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice gmina Kąty Wrocławskie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/266/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 3 poz. 33 z dnia 21 lutego 1997r.,
--	--	---	--	--	--	---

II wyłożenie: projekt planu miejscowego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia do 20 lutego 2025r. termin składania uwag do dnia 7 marca 2025 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi (skrót)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich	
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1.	2	4	5	6	7	8
1.	26.02.2025	Ponownie zwracam się z prośbą o przeznaczenie działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 169 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Decyzją Starosty Wrocławskiego została ustalona nowa klasyfikacja gruntów w obrębie dz. 169. W związku z powyższym oraz z faktem, że w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie, działka przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności ponownie wnoszę o o przeznaczenie działki 169 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Fragment działki nr 169 o pow. 0,1509, na którym występuje użytek klasy RIIb w przypadku braku możliwości przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN proszę o pozostawienie jako teren 3RM	Dz. 169 Obręb Gniechowice	3RM – teren zabudowy zagrodowej	-	Nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona w zakresie gruntów klasy RIIb
2.	4.03.2025	Proszę o zmianę projektu planu w taki sposób, aby teren na którym jest położona m.in. moja działka, tj. pas terenu wzdłuż ul. Spokojnej (9KDD) został ujęty w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Gniechowice jako tereny o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) nie zaś jak	Dz. 64/46 Obręb Gniechowice	4ZD -tereny ogrodów działkowych	-	Nieuwzględniona Działka nr 64/46 znajduje się w kompleksie działek użytkowanych w większości jako ogrody działkowe, stanowiących znaczący zespół zieleni wśród terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zielen ta ma korzystny wpływ na walory środowiskowe i warunki zamieszkiwania lokalnej społeczności. Biorąc pod uwagę znaczną powierzchnię terenów

		w obecnym projekcie jako tereny zielone (2ZD) lub o ewentualnie zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) dla działki o numerze 64/46.				przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jeszcze niezabudowanych, nie ma potrzeby tak znaczącej ingerencji i zmniejszania areалу dostępnych terenów zielonych w Gniechowicach.
3.	5.03.2025	1)Zapisy planu powinny być takie same dla terenu 14MN jak dla terenów 1-4MN i 13MN. 2)Paragraf 20 ust 8 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego powinno być 700 m (analogicznie do powierzchni na lokal mieszkalny).	Obszar objęty projektem mpzp	Ustalenia projektu mpzp	-	ad.1 nieuwzględniona Ustalenia dla poszczególnych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są zróżnicowane w zależności od lokalnej specyfiki terenów. ad.2 nieuwzględniona

III wyłożenie: projekt planu miejscowego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 maja do 10 czerwca 2025r. termin składania uwag do dnia 24 czerwca 2025 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi (skrót)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich	
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1,	2	4	5	6	7	8
1.	18.06.2025	W związku z wyłożonym do ponownego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gniechowice, zwracam się z prośbą o dopuszczenie dla projektowanego terenu oznaczonego symbolem 22MN (działka nr 159) możliwości realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych typu bliźniaczego. Wyłożony projekt dopuszcza realizację budynków mieszkalnych wyłącznie typu wolnostojącego. Intensyfikacja zabudowy na tym terenie nie zaburzy ładu przestrzennego, a pozwoli jedynie w sposób optymalny wykorzystać teren, który został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.	Dz. 169 Obręb Gniechowice	22MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	Nieuwzględniona Dla wyznaczanych nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w tej części wsi, mając na celu ograniczenie intensywności zabudowy, przewidziano wyłącznie zabudowę wolnostojącą.
2.	24.06.2025	Jako wieloletni właściciel nieruchomości objętej nowym Planem Miejscowym Zagospodarowania Terenu -działki nr 46/2 AR 1, obręb Gniechowice, gm. Kąty Wrocławskie składam sprzeciw i wnoszę uwagi do zawartych w nim zapisów. Na mojej nieruchomości planowałem odbudowę budynku usługowo- mieszkalnego: dwóch lokali usługowych w parterze, które miały być przeznaczone pod działalność usługową moją oraz mojej żony, na piętrze - poddaszu natomiast planowaliśmy lokalizację naszej części mieszkalnej. W głębi działki planujemy wybudowanie garażu dwustanowiskowego. Moja	Dz. 46/2 Obręb Gniechowice	2M – teren zabudowy mieszkaniowej	-	Nieuwzględniona Zapisy planu umożliwiają lokalizację 1 lokalu mieszkalnego na wskazanej działce oraz nie wprowadzają ograniczeń co do ilości lokali usługowych.

		działka nr 46/2 AR 1 obręb Gniechowice posiada powierzchnię 1000 m². Mimo dużej powierzchni nowy plan uniemożliwia mi planowaną budowę, gdyż na powierzchni 1000 m² dopuszcza albo tylko budynek o funkcji mieszkalnej albo tylko budynek usługowy. Stanowi to dla mnie bardzo istotne ograniczenie praw do gospodarowania moją własnością. Gdyby plan wszedł w życie musiałbym kupić kolejną nieruchomość aby móc zapewnić sobie lokal mieszkalny oraz lokal usługowy, co naraża mnie na koszty których nie jestem w stanie ponieść, jednocześnie obniża wartość mojej obecnej nieruchomości. Gdyby plan miejscowy wszedł w życie w proponowanej zmienionej treści chcąc zrealizować moje dotychczasowe plany zmuszony byłbym samowolnie, niezgodnie z planem wydzielać z parteru domu jednorodzinnego dwa lokale usługowe - w taki przypadku nie mógłbym odprowadzać podatków od usługowej części nieruchomości do gminy, co stanowiłoby dla gminy oczywistą stratę. Nie mógłbym też zarejestrować mojej działalności ani działalności żony w naszych lokalach usługowych lecz byłbym zmuszony do wyprowadzenia działalności do innej lokalizacji - ograniczanie działalności usługowej jest niekorzystne dla Gminy. Celowo posiadam działkę w tej lokalizacji, przy ulicy, co jest częścią planowanej przeze mnie działalności usługowej (sklep oraz lokal z usługami drobnymi nieuciążliwymi - wykonanie i sprzedaż tortów). Nabywając tę nieruchomość kierowałem się jej zaletami związanymi z możliwym sposobem użytkowania: połączenie lokalu mieszkalnego na piętrze z lokalami usługowymi na parterze i garażem wolnostojącym w głębi działki. Zapisy nowego planu uniemożliwiają mi planowane zagospodarowanie mojej nieruchomości co stanowi dla mnie oczywistą stratę, naraża mnie na koszty związane z poszukiwaniem dodatkowej nieruchomości pod usługi lub pod dom. Z w/w powodów zgłaszam sprzeciw do zapisów planu i wnioskuję o dopuszczenie na obszarze na którym znajduje się moja nieruchomość o powierzchni 1000 m² możliwości potoczenia funkcji dwóch lokali usługowych oraz jednego lokalu mieszkalnego z garażem..				
3.	23.06.2025	1. Dla terenów 23MN, 24MN, 25MN, 26MN wskaźniki powierzchni działki na lokal mieszkalny powinien wynosić 1000m ² , bez	Obszar objęty projektem mpzp	23MN, 24MN, 25MN, 26MN– tereny zabudowy mieszkaniowej	-	Nieuwzględniona Struktura własnościowa terenu utrudnia wprowadzenie takiego rozwiązania.

		możliwości lokowania jednego lokalu mieszkalnego na działce wydzielonej przed wejściem w życie planu. Obecne działki są zdecydowanie za małe, aby zezwolić na lokowanie tam budynków mieszkalnych, one muszą zostać połączone/scalone. Jest to podobna sytuacja do terenów ogródków działkowych w Sadkowie, gdzie wyraźnie było powiedziane, że standardy urbanistyczne będą musiały być przestrzegane na tych terenach. Tutaj powinny być tak samo.		jednorodzinnej		
		2. Teren 7MN i 23MN powinien być obsługiwany wyłącznie z drogi 6KDD.		7MN i 23MN	-	Nieuwzględniona Nie ma przesłanek do obsługi terenów wyłącznie z drogi 6KDD.
		3. Teren 26MN powinien być obsługiwany wyłącznie z drogi 9KDD.		26MN	-	Nieuwzględniona Nie ma przesłanek do obsługi terenów wyłącznie z drogi 9KDD, pas działek przylegających do drogi 6DDPj pozostałby bez obsługi
		4. 3KDPJ, 4KDPj i 6KDPj powinny zostać poszerzone do minimum 6m, a najlepiej 8m (zakładając, że podane drogi będą najpewniej jednokierunkowe). Zezwalając na zabudowę na terenach ogródków działkowych musimy umożliwić swobodny dojazd służb do nowych domów.		3KDPJ, 4KDPj, 6KDPj	-	Nieuwzględniona Struktura własnościowa terenu utrudnia wprowadzenie takiego rozwiązania, niewielkie działki zostałyby dodatkowo pomniejszone.
		5. Dla terenu 12MN wskaźniki powierzchni działki na lokal mieszkalny powinien wynosić 1000m ² dla budynku wolnostojącego oraz 700m ² dla bliźniaka, bez możliwości lokowania jednego lokalu mieszkalnego na działce wydzielonej przed wejściem w życie planu. Obecne działki są zdecydowanie za małe, aby zezwolić na lokowanie tam budynków mieszkalnych, one muszą zostać połączone/scalone.		12MN	-	Nieuwzględniona Teren został podzielony na podstawie zapisów planu z 1996 r. i jego obecna struktura własnościowa, uniemożliwiłaby zabudowę na istniejących działkach.

IV wyłożenie: projekt planu miejscowego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 listopada do 4 grudnia 2025r. termin składania uwag do dnia 18 grudnia 2025 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi (skrót)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich	
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1.	2.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	19.12.2025	1.Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenów 22MN, 13MN, 14MN poprzez niewprowadzanie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej	Tereny 22MN, 13MN, 14MN, 8MN/U Obręb Gniechowice	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U – tereny zabudowy	-	Nieuwzględniona Wyznaczone tereny stanowią realizację założeń polityki przestrzennej gminy określonej w SUiKZP.

	jednorodzinnej oraz o rezygnację z przeznaczenia mieszkaniowego i usługowego na terenie 8MN/U.		mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej		
	2. Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenów 2RM oraz 1MN/U. Wprowadzenie zabudowy zagrodowej na terenie 2RM przy sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej prowadzi do naruszenia spójności funkcjonalnej.	Tereny 2RM, 1MN/U Obręb Gniechowice	RM – tereny zabudowy zagrodowej MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej	-	Nieuwzględniona Obowiązujący plan (uchwała XXXII/256/96) dopuszcza zabudowę, teren nie uzyskał zgody MRiRW na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze
	3. Wnoszę o niedopuszczenie funkcji usługowej na terenach 1MN/U oraz 7MN/U. Zabudowa usługowa wiąże się z hałasem, ruchem samochodowym i emisją zanieczyszczeń, co jest sprzeczne z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Tereny 1MN/U, 7MN/U Obręb Gniechowice	MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej	-	Nieuwzględniona Funkcja usługowa stanowi naturalne uzupełnienie funkcji mieszkaniowej
	4. Wnoszę o niewprowadzanie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej (dla 1MN, 2MN) oraz zabudowy zagrodowej na terenie 1RM i pozostawienie ich jako terenów rolnych. Tereny posiadają charakter rolniczy, położone są na wzniesieniu, a ich zabudowa skutkowałaby niekorzystną dominantą przestrzenną i pogorszeniem walorów widokowych, realizacja zabudowy, wiązałaby się z dużymi nakładami finansowymi.	Tereny 1MN, 2MN, 1RM Obręb Gniechowice	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej RM – tereny zabudowy zagrodowej	-	Nieuwzględniona Wyznaczone tereny stanowią realizację założeń polityki przestrzennej gminy określonej w SUiKZP, tereny MN uzyskały zgodę MRiRW na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze
	5. 23MN, 24MN - Wnoszę o dopuszczenie realizacji budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na działce o powierzchni 500 m ² oraz budynku jednorodzinnego na działce o powierzchni 900 m ² .	Tereny 23MN, 24MN Obręb Gniechowice	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	Nieuwzględniona Projekt planu zakłada ekstensywną zabudowę na zasadach określonych w „Programie rozwoju przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie ze szczególnym określeniem warunków lokalizacji inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego”
	6. -wyznaczenie terenów pod place zabaw, tereny rekreacyjne oraz boiska sportowe -dostosowanie skali i intensywności zabudowy mieszkaniowej do realnych możliwości infrastrukturalnych -zapewnienie odpowiednich rozwiązań komunikacyjnych i technicznych przed dopuszczeniem intensywnej zabudowy	Teren opracowania mpzp		-	Nieuwzględniona Projekt planu nie zakłada wyznaczania nowych terenów zielonych ze względu na ograniczony zasób gruntów gminnych, możliwych do przeznaczenia na ten cel. Projekt planu zakłada rozwiązania infrastrukturalne w tym komunikacyjne, ale nie przesądza o ich realizacji.
	7. Wnoszę o zmianę ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, poprzez zwiększenie ich powierzchni, w szczególności: -dla terenów przeznaczonych pod zabudowę	Teren opracowania mpzp		-	Nieuwzględniona Projekt planu zakłada elastyczny parametr wielkości działki przeznaczonej pod usługi w celu zapewnienia możliwości realizacji zróżnicowanej oferty usługowej

	mieszkaniowo-usługową - zwiększenie minimalnej powierzchni działki z 1500 m² do co najmniej 2000 m² -dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową - zwiększenie minimalnej powierzchni działki z 500 m² do co najmniej 2000 m²				
	8.1M, 2M, 3M -Wnoszę o dopuszczenie dachów dwuspadowych, kopertowych oraz innych form zachowujących ład przestrzenny -Dopuszczenie jako materiału pokrycia: dachówki (ceramicznej/cementowej) oraz blachodachówki -Wnioskuje o usunięcie wymogu dotyczącego koloru pokrycia dachu	Tereny 1M, 2M, 3M Obręb Gniechowice	M – tereny zabudowy mieszkaniowej	-	Nieuwzględniona Tereny objęte strefą „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach której określono możliwe formy kształtu i pokrycia dachowego, projekt planu uzyskał w tym zakresie uzgodnienie DWKZ

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice – obszar A sporządzony został na podstawie uchwałą Nr XIV/215/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice.
2. Plan obejmuje część obszaru wsi Gniechowice, o powierzchni ok. 211,5 ha.
3. Projekt planu obejmuje obszar, na którym obowiązują obecnie ustalenia:
 - 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice gmina Kąty Wrocławskie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/266/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 3 poz. 33 z dnia 21 lutego 1997r.,
 - 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów północno-wschodniej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35, drogi wojewódzkiej nr 346 i drogi powiatowej nr 1974, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/357/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 sierpnia 2013r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 10 września 2013r., poz. 4938 (uchylony w części wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 15 stycznia 2015 r. (Sygn. akt II SA/Wr 499/14).
 - 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, dla terenów w rejonie ulic Ogrodowej i Spokojnej – część „A” i „C”, zatwierdzonego uchwałą Nr XI/160/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 sierpnia 2019 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Poz. 5122 z dnia 4 września 2019 r.
4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice w wersji w pełnych granicach określonych w uchwale Nr XIV/215/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 listopada 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice został przedłożony do opiniowania i uzgadniania – wskutek braku możliwości pozytywnego uzgodnienia projektu planu w zakresie ustaleń dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i wynikającego z tego zagrożenia roszczeniami odszkodowawczymi ze strony właścicieli gruntów i użytkowników istniejącej już na tym obszarze zabudowy, obszar objęty planem został zmniejszony o większość obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%). Pozostała część stanowi obszar A miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice.
5. Projekt planu 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. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz.1130, 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 2024 r., poz. 1112, 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). 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 wsi Gniechowice 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 2024 r. poz. 1130, ze zm.) ponieważ projekt planu miejscowego przed datą wejścia w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został przekazany do uzgadniania i opiniowania.
7. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice – obszar A 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 2024 r., poz. 1130, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie:

- 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji 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,
 - 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 4) 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 220 kV lub większe niż 220 kV, lub 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV,
 - 5) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, lub 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
 - 6) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - 7) zagospodarowania terenów górniczych,
 - 8) 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. W projekcie planu wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, została również skorygowana część linii zabudowy od drogi krajowej nr 35 zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę drogi.
 - 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;
 - c) do projektu planu miejscowego uzyskano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 10 listopada 2021 r. w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla arealu 22,3208 ha.
 - 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 obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków, a także ochrony zlokalizowanych stanowisk archeologicznych i potencjalnych zabytków archeologicznych. W celu ochrony zabytkowego zespołu kościelnego ustalono strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, a w celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Gniechowice ustalono strefę „B” ochrony

konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego. W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków.

- 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 MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - na terenach MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - na terenach M, U/M, MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - na terenach U i UP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - na terenach UZ – jak dla terenów szpitali poza miastem;
 - na terenach UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - na terenach ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
 - b) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) w granicach obszaru objętego planem występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%), na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%) oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%), na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%),
 - d) w granicach obszaru objętego planem wyznaczono granice stref ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza,
 - e) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) 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 wsi Gniechowice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej „Gazeta Wrocławska” z dn. 28 września 2020 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 28 września do 19 października 2020 r.
 - c) I wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 15 lipca do 6 sierpnia 2024r. termin składania uwag do dnia 23 sierpnia 2024; w trakcie wyłożenia, w dniu 25 lipca 2025 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 23 sierpnia 2025r.) złożono 7 uwag do ustaleń projektu planu, nie wniesiono uwag i wniosków do

prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu. Złożone uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie w części jako uwzględnione, a w części jako nieuwzględnione. Ze względu na wprowadzenie przez organ sporządzający projekt planu korekt podjęto decyzję o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

- d) II wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia do 20 lutego 2025r. termin składania uwag do dnia 7 marca 2025 r.; w trakcie wyłożenia, w dniu 19 lutego 2025 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie (tj. do 7 marca 2025 r.) złożono 4 uwagi do ustaleń projektu planu, nie wniesiono uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu. Złożone uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie w części jako uwzględnione, a w części jako nieuwzględnione. Ze względu na wprowadzenie przez organ sporządzający projekt planu korekt podjęto decyzję o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.
 - e) III wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 21 maja do 10 czerwca 2025r. termin składania uwag do dnia 24 czerwca 2025 r.; w trakcie wyłożenia, w dniu 3 czerwca 2025 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 24 czerwca 2025r.) złożono 3 uwagi do ustaleń projektu planu, nie wniesiono uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu. Złożone uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie jako nieuwzględnione, jednak ze względu na wprowadzone przez organ sporządzający projekt planu korekty podjęto decyzję o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.
 - f) IV wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 14 listopada do 4 grudnia 2025r. termin składania uwag do dnia 18 grudnia 2025 r.; w trakcie wyłożenia, w dniu 3 grudnia 2025 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 18 grudnia 2025r.) złożono 1 uwagę do ustaleń projektu planu, nie wniesiono uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu. Złożona uwaga została rozpatrzona przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie jako nieuwzględniona.
- 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 opracowania projektu planu miejscowego opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.
 - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 15) tereny nowej 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 2024 r., poz. 1130, ze zm.) – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice – obszar A 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., która dopuszcza sporządzanie planów miejscowych lub ich zmian w miarę potrzeb i interesu Gminy Kąty Wrocławskie.

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).