

Projekt

z dnia 19 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XVI/208/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000.

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

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

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 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;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) granica strefy OW obserwacji archeologicznej;
- 6) granica strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 7) pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 8) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 9) obszary wydzielen wewnątrznych.

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

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

- 1) obowiązujących liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie na których muszą być usytuowane ściany zabudowy;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części budynku, z wyjątkiem wysuniętych zadaszeń, schodów zewnętrznych, przedsionków wejściowych, balkonów, wykuszy, które mogą przekroczyć linię o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów i urządzeń służących przemysłowej obróbce metalu, drewna, kamienia, związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów, usług zamieszkania zbiorowego, hoteli;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie standardów akustycznych na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami:
 - a) MN- zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) M, M1- zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej,
 - c) US-UK- zaliczone do terenów sportu i rekreacji,
 - d) RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.

§ 7. Ustala się zasięg strefy "OW" obserwacji archeologicznej, obejmującą swoim zasięgiem obszar wskazany na rysunku planu. W granicach strefy wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić po zapewnieniu badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. W obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne:

- 1) nr 17/70/81-27 AZP-osada ludności kultury łużyckiej z epoki brązu i okresu halsztackiego;
- 2) nr 18/71/81-27 AZP-osada ludności kultury łużyckiej z epoki brązu i okresu halsztackiego.

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

§ 9. W obszarze objętym planem znajduje się, wpisany do rejestru zabytków pod A/3827/615/W z dnia 12-30-1987 pałac, w budynku wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W obszarze objętym planem znajduje się obszar historycznie kształtowanej zabudowy miejscowości, dla jego ochrony ustala się zasięg strefy "B" ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązuje:

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

ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu oraz pokrycie inne niż ceramiczne dopuszcza się stosowanie formy i pokrycia dachu właściwe dla danego obiektu;

4) dodatkowo w granicach strefy obowiązuje:

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

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

1) wyznacza się przestrzenie publiczne w granicach terenów:

- a) zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZP,
- b) dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD;

2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury oraz zieleni.

§ 12. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 319 "Subzbiornik Prochowice- Środa Śląska".

§ 13. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach II strefy ochronnej obiektu technicznego Jednostki Wojskowej Nr 2748 oraz pasa ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego tego obiektu (III strefa), zgodnie z załącznikiem do decyzji lokalizacyjnej Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 02/78 z dnia 10 stycznia 1978 r.

2. W granicach strefy III dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi:

- 1) w odległości 600 m od obiektu radiolokacyjnego- 6,0 m;
- 2) w odległości 700 m od obiektu radiolokacyjnego- 6,5 m;
- 3) w odległości 800 m od obiektu radiolokacyjnego- 7,5 m;
- 4) w odległości 900 m od obiektu radiolokacyjnego- 8,6 m;
- 5) w odległości 1000 m od obiektu radiolokacyjnego- 9,9 m;
- 6) w odległości 1100 m od obiektu radiolokacyjnego- 10,8 m.

3. W odległości do 500 m od środka kompleksu wojskowego, mierzonego od posadowienia repera o współrzędnych X (5658448,33) Y (6420702,45) obowiązuje zakaz zabudowy stałej (poza już istniejącą), zabrania się organizowania imprez masowych, targowisk, pól kampingowych, obozowisk, dopuszcza się okresowe przebywanie ludzi.

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;

- 4) ustalenia, o których mowa w pkt od 1 do 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne oraz terenów rolniczych;
- 5) dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielone działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10,0 m;
- 6) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:

- 1) drogi lokalnej- teren 1KDL;
- 2) dróg dojazdowych- tereny: 1KDD, 2KDD;
- 3) drogi wewnętrznej- teren 1KDW;
- 4) drogi transportu rolnego- teren 1KDR;
- 5) poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące parametry:
 - a) minimalna szerokość: 10,00 m;
 - b) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m;
 - c) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0 m;
- 6) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową- do drogi publicznej, wewnętrznej lub drogi transportu rolnego, przy czym każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o minimalnej szerokości 4,5m.

§ 16. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych w minimalnej ilości:

- 1) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) dla usług publicznych: 2 stanowiska postojowe.

1. Stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji sieci przesyłowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) ustala się zakaz realizacji stacji transformatorowych słupowych,
 - c) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia;
- 5) w granicach pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 15,0 m (7,5 m od osi linii w każdą stronę) obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy,

- b) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m,
 - c) obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu do linii i słupów,
 - d) dopuszcza się skablowanie odcinków linii;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz;
- 7) odprowadzenie ścieków dopuszcza się poprzez:
- a) sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej,
 - b) bezodpływowe zbiorniki na ścieki;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) dla terenów zabudowy: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach działki budowlanej lub innych odbiorników wód opadowych i roztopowych;
 - b) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;
- 9) W zakresie melioracji dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zagospodarowania odpadów obowiązują przepisy odrębne.
- 11) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 12) w zakresie stosowania odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW z wyłączeniem urządzeń tego typu wykorzystujących siłę wiatru;
- 13) w zakresie lokalizowania odnawialnych źródeł energii, które mogą wpływać na sposób propagacji fali elektromagnetycznej obowiązują przepisy odrębne.

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: M, M1, MN, U, RM;
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych
 - b) usług:
 - handlu,
 - gastronomii,
 - obsługi biurowej,
 - zdrowia,
 - c) istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej,
 - d) istniejących budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,

- e) garaży i budynków gospodarczych,
 - f) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) w zakresie położenia w zasięgu strefy "OW" obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały,
 - b) w zakresie ochrony wpisanego do rejestru zabytków pod A/3827/615/W z dnia 12-30-1987 pałacu (teren 7M)- zgodnie z par. 9 niniejszej uchwały;
 - c) w zakresie położenia w zasięgu strefy "B" ochrony konserwatorskiej- zgodnie z par. 10 niniejszej uchwały;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) teren 1M z drogi 1KDL, 1KDD,
 - b) teren 2M z drogi 1KDL,
 - c) teren 3M z dróg 1KDL, 2KDD,
 - d) teren 4M z drogi 2KDD,
 - e) teren 5M z dróg 1KDL, 2KDD,
 - f) teren 6M z drogi 1KDL,
 - g) teren 7M z drogi 1KDL, 1KDW,
 - h) teren 8M z drogi 1KDL, 1KDW;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
 - 1000 m², dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - 700 m², dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchni mniejszej niż wymieniona w powyższej literze a), wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
 - c) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami mieszkalnymi: 8,0 m;
 - d) na terenach położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,
 - nakaz stosowania dachów dwuspadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°- 45°,
 - e) na pozostałych terenach:
 - nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°- 45°,
 - dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,00,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z par. 13 ust. 2 uchwały;
- 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych:

a) 1000 m², dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) 700 m², dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1M1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej;

2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych,

b) w granicach wydzielienia wewnętrznego (A)- budynku mieszkalnego w zabudowie wielorodzinnej;

c) w granicach wydzielienia wewnętrznego (B)- budynku mieszkalnego w zabudowie wielorodzinnej z dopuszczeniem usług:

- handlu,

- gastronomii,

- obsługi biurowej,

- zdrowia,

d) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy "OW" obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy "B" ochrony konserwatorskiej- zgodnie z par. 10 niniejszej uchwały,

c) na terenie dawnego zespołu folwarcznego należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni, nową zabudowę na obszarze folwarku dopuszcza się wyłącznie w miejscu historycznych budynków, jako uzupełnienie historycznej zabudowy, na terenie założenia folwarcznego obowiązuje zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół;

4) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) na terenach położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:

- nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,

- nakaz stosowania dachów dwuspadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°-45°,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,00,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 70%,

f) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z par. 13 ust. 2 uchwały,

g) dla budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej ustala się budowę nie więcej niż 12 lokali w jednym segmencie lub jednej klatce schodowej.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych

b) garaży i budynków gospodarczych,

c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) obsługa komunikacyjna:

- a) teren 1MN z drogi 1KDD,
- b) teren 2MN z drogi 1KDD,
- c) teren 3MN z drogi 1KDL,
- d) teren 4MN z drogi 2KDD;
- e) teren 5MN z drogi 1KDW;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
 - 1000 m², dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - 700 m², dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchni mniejszej niż wymieniona w powyższej literze a), wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
- c) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami mieszkalnymi: 8,0 m;
- d) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
- e) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50
- g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- i) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%,
- j) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z par. 13 ust. 2 uchwały;

5) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych:

- a) 1000 m², dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- b) 700 m², dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: budynki gospodarcze, garaże;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w zakresie położenia w zasięgu strefy "OW" obserwacji archeologicznej - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDW;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.80,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.02,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 70%,
 - e) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - f) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°- 45°,

g) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,

h) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z par. 13 ust. 2 uchwały.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) niekubaturowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) boisk, placów sportowych, placów zabaw,
 - c) zabudowy usług kultury i rozrywki (świetlica wiejska),
 - d) zabudowy usług publicznych;
- 3) uzupełniające przeznaczenie terenu: budynki gospodarcze;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) w zakresie położenia w zasięgu strefy "OW" obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały,
 - b) w zakresie położenia w zasięgu strefy "B" ochrony konserwatorskiej- zgodnie z par. 10 niniejszej uchwały;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.40,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%,
 - e) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,
 - f) nakaz stosowania dachów dwuspadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°-45°,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z par. 13 ust. 2 uchwały.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów;
- 3) zakaz zabudowy.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 2) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1RM z drogi transportu rolnego 1KDR,
 - b) teren 2RM- z drogi 1KDL, drogi 2KDD, drogi transportu rolnego 1KDR;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchni mniejszej niż wymieniona w powyższej literze a), wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
 - c) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami mieszkalnymi: 8,0 m;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.60,

- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.01,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%,
- h) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
- i) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°- 45°,
- j) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
- k) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z par. 13 ust. 2 uchwały.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów,
 - b) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń turystycznych, turystycznych tras rowerowych,
 - b) urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) placów zabaw;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDD.

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

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

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 7,4- 25,7 m;
- 3) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) tereny 1KDD - 10,0 m;
 - b) teren 2KDD - 5,0 - 8,7 m,
- 3) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi transportu rolnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 3,2- 8,4 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej,
 - b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

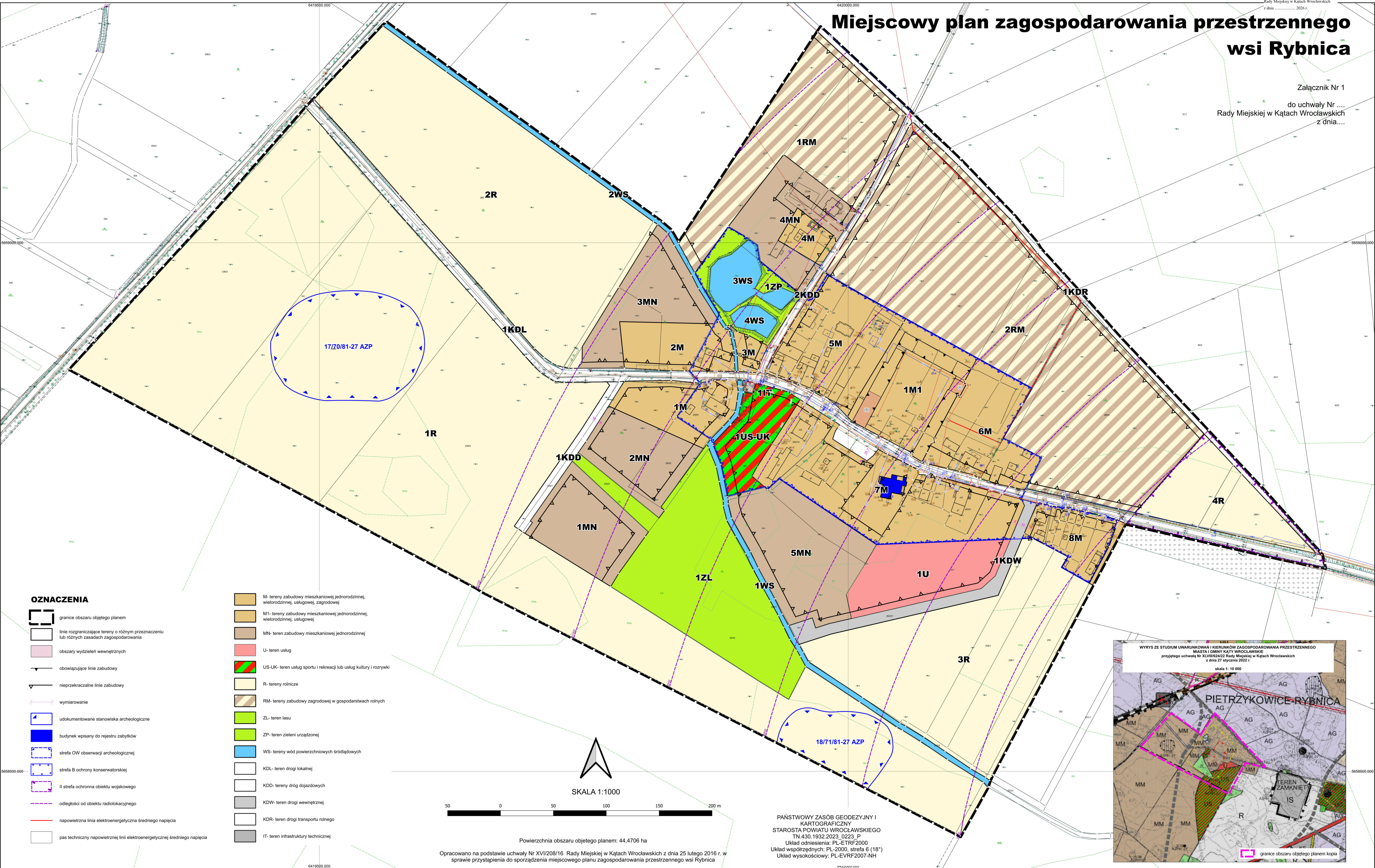
§ 34. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia....



OZNACZENIA

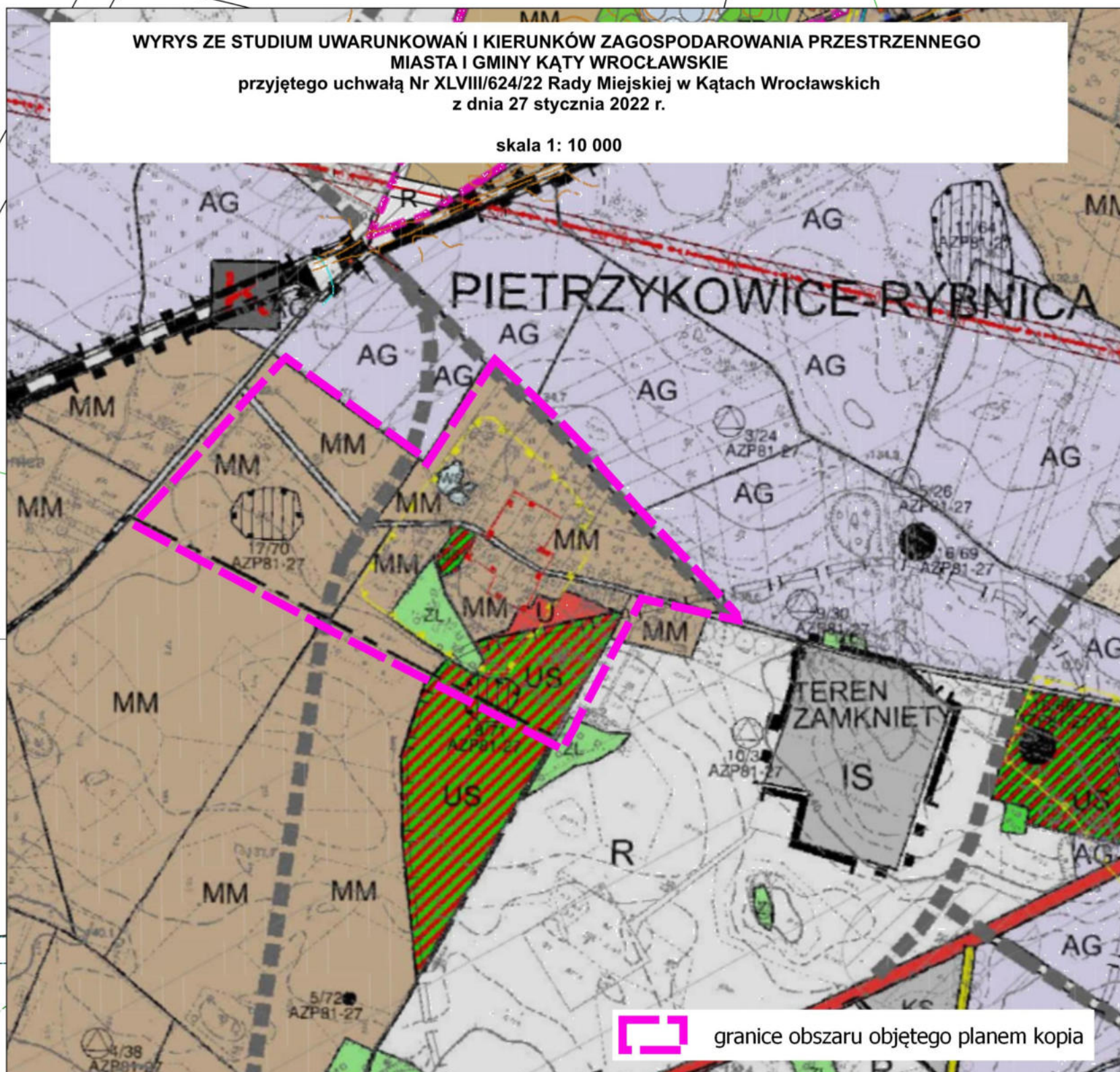
- granicę obszaru objętego planem
- linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obszary wydziałów wewnętrznych
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie
- udokumentowane stanowiska archeologiczne
- budynki wpisane do rejestru zabytków
- strefa OW obserwacji archeologicznej
- strefa B ochrony konserwatorskiej
- II strefa ochronna obiektu wojskowego
- odległości od obiektu radiolokacyjnego
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

- M- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, zagrodowej
- M1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej
- MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U- teren usług
- US-UK- teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki
- R- tereny rolnicze
- RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
- ZL- teren lasu
- ZP- teren zieleni urządzonej
- WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDL- teren drogi lokalnej
- KDD- tereny dróg dojazdowych
- KDW- teren drogi wewnętrznej
- KDR- teren drogi transportu rolnego
- IT- teren infrastruktury technicznej

Powierzchnia obszaru objętego planem: 44,4706 ha

Opracowano na podstawie uchwały Nr XVI/208/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica

PAŃSTWOWY ZASÓB GEODEZYJNY I
KARTOGRAFICZNY
STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO
TN 430.1932.2023_0223_P
Układ odniesienia: PL-ETRF2000
Układ współrzędnych: PL-2000, strefa 6 (18°)
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Przyjmuje się następujące rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikające 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, 1907 i 1940):

§ 1. Nie uwzględnia się następujących uwag zgłoszonych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 stycznia 2018 r. do 7 lutego 2018 r.:

1) z dnia 20 lutego 2018 r. o treści:

- a) tereny nie będące ewidencyjnym lasem oznaczone w projekcie planu symbolem 2ZL, 3ZL przeznaczyć na tereny zieleni (Z) z dopuszczeniem możliwości lokalizowania placów zabaw, ścieżek rekreacyjnych oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych w obszarze poza strefą ograniczonego użytkowania od stacji radarowej; obsługę komunikacyjną obecnego terenu 2ZL z drogi 1KDw poprzez teren 5WS,
- b) wnioskujemy o obniżenie opłaty, o której mowa w § 14 do poziomu 10% dla zabudowy M, MN, U, US, RM; od wielu lat współpracujemy z Gminą Kąty Wrocławskie w zakresie jej rozwoju,
- c) wnosimy o zmniejszenie szerokości drogi rolnej 1KDr do poziomu 6 m oraz zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od tej drogi do poziomu również 6 m; ewentualne poszerzenie drogi w przyszłości (skomunikowanie wsi z przejazdem kolejowym) może być przeprowadzone w terenach po drugiej stronie tej drogi; znaczna część tych terenów jest naszą własnością (własność prywatna właścicieli naszej spółki);

2) z dnia 21 lutego 2018 r. o treści:

- a) nie wyrażam zgody na realizację jakichkolwiek inwestycji w tym infrastrukturalnych na terenie działek nr 288/4, 270, 252, 251/1 w obrębie wsi Rybnica; w planie o którym mowa wzdłuż działki nr 288/4 zaplanowano jej poszerzenie na gruncie stanowiącym moją własność; jest to o tyle niezrozumiałe, gdyż aktualna szerokość drogi wg danych geodezyjnych wynosi 4m i jest całkowicie wystarczająca; działki objęte planem mają dostęp do drogi głównej asfaltowej; dodatkowo istnieje nowo wybudowana droga przy posesji sołtysa wsi Rybnica, która z pewnością wystarcza na cele realizacji planu; wnoszę o korektę planu, który pozostawia moją działkę w obecnych granicach (bez lokalizacji drogi) z zabudową siedliskową 2RM jak wyłożono w MPZP,
- b) niejasny jest zapis o dopuszczalnej wysokości budynków zgodnie z dokumentacją MON i czy dotyczył on pozwoleń na budowę wydanych w latach poprzednich,
- c) uzasadnienie planu jako „harmonijny rozwój wsi i wykorzystanie istniejącej infrastruktury” przeczy faktom - zmienia się przeznaczenie na tereny oznaczone symbolem MN, M i U na najlepszych rolniczo gruntach - żyznych czarnych ziemiach - bez istniejącej jakiegokolwiek infrastruktury - w szczególności południowa i zachodnia część wsi będąca w posiadaniu jednej osoby,
- d) jaki jest cel próby zmiany planu miejscowego dla działek rolnych nr 59/16, 61/2 i 62 w miejscowości Smolec.

§ 2. Nie uwzględnia się następujących uwag zgłoszonych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 2 lipca 2018 r. do 23 lipca 2018 r.:

1) z dnia 6 sierpnia 2018 r. o treści: wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 256/ 1 na:

- a) w całości zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę mieszkaniową,
- b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę mieszkaniową w części działki, która wg projektu ma być usługową,
- c) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę mieszkaniową części, która od około 70 lat jest zajmowana przez ogródek, trawnik, garaż i szopki (zaznaczoną na załączonej mapce);

2) z dnia 3 sierpnia 2018 r. o treści: dopuścić w planie budowę stacji transformatorowych słupowych.

§ 3. Nie uwzględnia się następujących uwag zgłoszonych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15 lipca 2024 r. do 6 sierpnia 2024 r.:

1) z dnia 1 sierpnia 2024 r. o treści:

- a) zmienić drogę 3KDD na ciąg pieszo jezdny,
- b) teren 1ZL powinien być ograniczony wyłącznie do użytku Ls;

2) z dnia 21 sierpnia 2024 r. o treści:

- a) tereny MN- powierzchnia działek pod zabudowę mieszkaniową nie może być mniejsza niż 700 m², pod zabudowę bliźniaczą mniejsza niż 400 m², szeregową 350 m² dla 1 lokalu
- b) tereny MU- dopuścić zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową (4 lokale) oraz usług,
- c) tereny U- przeznaczenie na obiekty handlowe, gastronomiczne, biurowe, ochrony zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła,
- d) teren UP- przeznaczenie na obiekty sportu, rekreacji, placów zabaw, boisk,
- e) tereny ZL- przeznaczenie na parki, ogrody, zieleń towarzyszącą, zieleńce, arboreta,
- f) tereny KDD- z przeznaczeniem na drogi dojazdowe,
- g) tereny IT- z przeznaczeniem na przepompownię ścieków,
- h) tereny WS- z przeznaczeniem na wody stojące,
- i) ustalenie stawki opłaty planistycznej na 10%,
- j) przeznaczenie terenu na MM lub MN;

3) z dnia 22 sierpnia 2024 r. o treści: przeznaczenie terenu na MM lub MN;

4) z dnia 22 sierpnia 2024 r. o treści:

- a) przeznaczenie części terenu 3R na MN- powierzchnia działek pod zabudowę mieszkaniową nie może być mniejsza niż 700 m², pod zabudowę bliźniaczą mniejsza niż 400 m², szeregową 350 m² dla 1 lokalu,
- b) przeznaczenie części terenu 1MNU na MU- zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową (4 lokale) oraz usług, powierzchnia działek pod zabudowę mieszkaniową nie może być mniejsza niż 700 m², pod zabudowę bliźniaczą mniejsza niż 400 m², szeregową 350 m² dla 1 lokal, z lokalizacją zabudowy usługowej na działkach o minimalnej powierzchni 1000 m²,
- c) przeznaczenie terenu 1MNU na 1KDD,
- d) przeznaczenie terenu 7M na MN - zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową (4 lokale) oraz usług, powierzchnia działek pod zabudowę mieszkaniową nie może być mniejsza niż 700 m², pod zabudowę bliźniaczą mniejsza niż 400 m², szeregową 350 m² dla 1 lokal,
- e) przeznaczenie części terenu 7M na MU- zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową (4 lokale) oraz usług, powierzchnia działek pod zabudowę mieszkaniową nie może być mniejsza niż 700 m², pod zabudowę bliźniaczą mniejsza niż 400 m², szeregową 350 m² dla 1 lokal, z lokalizacją zabudowy usługowej na działkach o minimalnej powierzchni 1000 m²,
- f) przeznaczenie terenu 7M na drogę dojazdową,
- g) przeznaczenie części terenu 7M na U- przeznaczenie na obiekty handlowe, gastronomiczne, biurowe, ochrony zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła, powierzchnia działek nie mniejsza niż 1000 m²,
- h) przeznaczenie części terenu 4R na MN- powierzchnia działek pod zabudowę mieszkaniową nie może być mniejsza niż 700 m², pod zabudowę bliźniaczą mniejsza niż 400 m², szeregową 350 m² dla 1 lokalu,
- i) przeznaczenie części terenu 4R na U- przeznaczenie na obiekty handlowe, gastronomiczne, biurowe, ochrony zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła, powierzchnia działek nie mniejsza niż 1000 m²,
- j) przeznaczenie terenu 1US-UP na U- obiekty sporty, rekreacji, placów zabaw, boisk,
- k) przeznaczenie terenu na 7M na drogę dojazdową,

- l) przeznaczenie terenu 1ZL na parki, ogrody, zieleń towarzyszącą, zieleńce, arboreta,
- m) przeznaczenie terenu na 1R na drogę dojazdową,
- n) stawka opłaty planistycznej 10%,
- o) zmiana wskaźników intensywności zabudowy,
- p) zmiana wymaganej ilości miejsc parkingowych,
- q) zróżnicowanie terenu na MM lub MN.

§ 4. Nie uwzględnia się następujących uwag zgłoszonych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 8 listopada 2024 r. do 29 listopada 2024 r.:

1) z dnia 9 grudnia 2024 r. o treści:

- a) zmienić przeznaczenie działki 271 z RM na R,
- b) poszerzyć i przedłużyć drogę 2KDD o całość działki 274 oraz o tereny posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia,
- c) ustalić obsługę komunikacyjną terenu 1RM wyłącznie z drogi 2KDD,
- d) Poszerzyć drogę 1KDR do szerokości zawartej we wniosku rolnym;

2) z dnia 13 grudnia 2024 r. o treści:

- a) w par. 11 dla terenu US-UP nie wyrażamy zgody na przeznaczenie terenu na cel publiczny,
- b) w par. 14 pkt 1 powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, 250 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- c) w par. 18 ustalenie stawki opłaty planistycznej 10% dla terenów M, MN, MNU, U,
- d) w par. 19 pkt 2 dopuszczenie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych, pkt 6 lit a na 1 lokal mieszkalny ma przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, pkt 7 minimalne powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- e) w par. 20 pkt 2 dopuszczenie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych, pkt 4 lit a na 1 lokal mieszkalny ma przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, pkt 5 minimalne powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- f) w par. 21 pkt 2 lit. a dopuszczenie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych,
- g) w par 22 pkt 1 przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową i handlową,
- h) w par. 23 brak zgody na przeznaczenie terenu na cel publiczny.

§ 5. Nie uwzględnia się następujących uwag zgłoszonych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia 2025 r. do 20 lutego 2025 r.:

- 1) w par. 11 dla terenu US-UP nie wyrażamy zgody na przeznaczenie terenu na cel publiczny;
- 2) w par. 14 pkt 1 powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) w par. 18 pkt 1 ustalenie stawki opłaty planistycznej 10% dla terenów M, MN, MNU, U, RM;

- 4) w par. 19 pkt 2 lit. a dopuszczenie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych, pkt 6 lit a na 1 lokal mieszkalny ma przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, pkt 7 minimalne powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 5) w par. 20 pkt 1 dopuszczenie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych dla terenu 5MN, pkt 2 lit. a budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych dla terenu 5MN, pkt 4 lit a na 1 lokal mieszkalny ma przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, pkt 5 minimalne powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 6) w par 22 pkt 1 przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową i handlową;
- 7) w par. 30 pkt 2 lit. b teren 2KDD w granicach ewidencyjnych działki drogowej.

§ 6. Nie uwzględnia się następujących uwag zgłoszonych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 listopada 2025 r. do 4 grudnia 2025 r.:

- 1) objęcie całej działki 288/4 z wyjątkiem terenu oznaczonego B jako siedliska rolniczego oraz w miejscu sąsiadującej zabudowy (wzdłuż drogi) wyznaczenie terenu 0,5 ha i objęcie go oznaczeniem MM MN;
- 2) ujęcie w planie działki 270 jako działki siedliskowej lub aktywności gospodarczej/ usług;
- 3) teren aktywności gospodarczej/ usług na działkach 251/1, 252.

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2026 r.

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

Przyjmuje się następujące rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

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

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

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

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr XVI/208/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

Obszar opracowania obejmuje tereny zabudowy miejscowości Rybnica wraz z jej bezpośrednim otoczeniem. Dominującym przeznaczeniem terenu w miejscowości jest zabudowa zagrodowa, adaptowana do nowych funkcji, mieszkaniowej, usługowej, techniczno produkcyjnej.

Obsługę komunikacyjną obszaru opracowania zapewnia droga lokalna łącząca obszar opracowania z pobliską miejscowością Pietrzykowice.

W zapisach zmiany planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla stref "OW" obserwacji archeologicznej oraz strefy B ochrony konserwatorskiej.

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

Zapisy planu wyznaczono miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W zakresie dostępności terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie powiązania obszaru z układem komunikacyjnych w otoczeniu, zapewniającym dojazd do wszystkich nieruchomości.

W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy ochronnej obiektu technicznego Jednostki Wojskowej Nr 2748 oraz pasa ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego tego obiektu.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

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

- 1) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo - gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych;
- 2) odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 3) odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- 4) sieci elektroenergetycznych;
- 6) paliw gazowych i zaopatrzenia w ciepło;
- 7) gromadzenia i usuwania odpadów.

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

- 1) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;
- 2) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach:
 - a) od 17 stycznia 2018 r. do 7 lutego 2018 r.,
 - b) od 2 lipca 2018 r. do 23 lipca 2018 r.,
 - c) od 15 lipca – do 6 sierpnia 2024 r.
- d) od 8 listopada 2024 r. do 29 listopada 2024 r.,

e) od 31 stycznia 2025 r. do 20 lutego 2025 r.,

f) od 14 listopada 2025 r. do 4 grudnia 2025 r.

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

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

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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

Dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru istniejących dróg publicznych przyległych do obszaru planu. Obszary te należy uznać za przygotowane do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

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

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Stwierdza się, że przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r. Ustalenia planu są zgodne z treścią analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskiej, przyjętą uchwałą nr LXXIX/982/24 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 kwietnia 2024 r.

Przebieg prac planistycznych

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

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu,
- 2) w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu,
- 3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały wykorzystane w opracowywaniu,
- 4) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 5) projekt planu podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach:
 - a) od 17 stycznia 2018 r. do 7 lutego 2018 r.,
 - b) od 2 lipca 2018 r. do 23 lipca 2018 r.,
 - c) od 15 lipca – do 6 sierpnia 2024 r.
 - d) od 8 listopada 2024 r. do 29 listopada 2024 r.,
 - e) od 31 stycznia 2025 r. do 20 lutego 2025 r.,
 - f) od 14 listopada 2025 r. do 4 grudnia 2025 r.

W wymienionym powyżej terminie konsultacji społecznych zawiadomiono o możliwości zapoznania się z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskanymi w toku prac nad projektem uzgodnieniami, oraz o możliwości składania uwag i wniosków do wymienionego dokumentu.

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

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1112):

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