

Projekt

z dnia 12 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XL/424/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica, 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. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica 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) obowiązujących linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 6) granica strefy OW obserwacji archeologicznej;
- 7) granica strefy A ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy B ochrony konserwatorskiej.

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

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale 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. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń służących przemysłowej obróbce metalu, drewna, kamienia, związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami:
- a) MN- zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) M- zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej,
 - c) US-UP- zaliczone do terenów rekreacyjno- wypoczynkowych,
 - d) RM- zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej.

§ 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. W obszarze objętym planem znajduje się zespół zabudowy, wpisany do rejestru zabytków pod Nr A/1211/1049 z dnia 24-01-1964 kościół parafialny p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego wraz z obiektami i obszarem wyznaczonym okalającym murem przykościelnego cmentarza (cmentarz katolicki, kaplica grobowa, obecnie kaplica Zmartwychwstania, mur cmentarny z bramą). Dla ochrony zespołu oraz jego otoczenia (działki dawnej Plebanii) ustala się zasięg strefy "A" ochrony konserwatorskiej, w granicach której wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach strefy obowiązuje ponadto:

- 1) zakaz nowej zabudowy;
- 2) wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu.

§ 9. W obszarze objętym planem znajduje się obszar historycznie kształtowanej zabudowy miejscowości Sośnica. Dla jego ochrony ustala się zasięg strefy "B" ochrony konserwatorskiej, której granice są tożsame z granicami obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków. W granicach strefy 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.

§ 10. 1. W obszarze objętym planem znajdują się następujące budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

1) elementy zespołu kościelnego, nie objęte wpisem do rejestru zabytków:

- a) cmentarz katolicki,
- b) kaplica grobowa, obecnie kaplica Zmartwychwstania,
- c) mur cmentarny z bramą;

2) Dom Ludowy, obecnie budynek mieszkalny nr 11, 1909 r.;

3) budynek mieszkalny na 14a, XIX/XX w.;

4) Plebania, obecnie budynek mieszkalny nr 15, XIX/XX w.;

5) budynek mieszkalny nr 17, poł. XIX w.;

6) budynek mieszkalny nr 18, k. XIX w.;

7) budynek mieszkalny nr 22, ok. 1910 r.;

8) dawny szpital, obecnie budynek mieszkalny nr 25, 1777 r., poł. XIX w.;

9) budynek mieszkalny nr 27, ok. 1895 r.;

10) budynek mieszkalny nr 35, ok. 1880 r., p. XX w.

2. Dla budynków wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) nakaz zachowania ich bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 2) nakaz zachowania, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;
- 3) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku oraz zachowanej stolarki okien i drzwi;
- 4) w przypadku wystąpienia konieczności wykonania nowych otworów okiennych lub drzwiowych, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 5) nakaz ochrony zachowanego układu i wystroju wnętrz;
- 6) nakaz stosowania do wykańczania elewacji budynków drewnianych, ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych;
- 7) montowanie elementów elewacyjnych instalacji technicznych z uwzględnieniem wartości zabytkowych budynków.

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

1) wyznacza się przestrzenie publiczne w granicach terenów:

- a) drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG,
 - b) drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - c) dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolmi 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD,
 - d) dróg wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW,
 - e) cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC;
 - f) zabudowy kultu religijnego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1UK;
 - g) teren sportu i rekreacji, usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1US-UP;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury oraz zieleni.

§ 12. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk PLH20103 "Łęgi nad Bystrzycą". Dla terenów położonych w jego granicach ustala się zakaz prowadzenia działalności mogących mieć negatywne oddziaływanie na siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt, będące przedmiotem ochrony tego obszaru.

§ 13. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy. Dla terenów położonych w jego granicach obowiązują zakazy zawarte w:

- 1) Rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy" (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 252, poz. 3735 oraz 2008 r. Nr 317, poz. 3921);
- 2) Rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego Nr 22 z dnia 28 listopada 2008 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy" (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 252, poz. 3735 oraz 2008 r. Nr 317, poz. 3921).

§ 14. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 319 "Subzbiornik Prochowice- Środa Śląska", ochrona jego zasobów jest realizowana poprzez:

- 1) zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do niego zanieczyszczeń;
- 2) zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa jego stanu;
- 3) ochronę i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan.

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000,0 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, drogi wewnętrzne oraz terenów rolniczych i lasów;
- 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.

§ 16. Ustala się następujące strefy sanitarne cmentarza:

- 1) zewnętrzną w zasięgu od 50,0 do 150,0 m od granic nieruchomości na której jest położony, w jej obszarze strefy obowiązuje:
 - a) dopuszczenie lokalizacji obiektów produkcji żywności, żywienia zbiorowego, przechowywania żywności, budynków mieszkalnych pod warunkiem ich podłączenia do istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) zakaz budowy studni i ujęć wody;
- 2) wewnętrzną w zasięgu 50,0 m od granic nieruchomości, na której jest położony; w obszarze strefy ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów zakładów produkcji żywności, żywienia zbiorowego, przechowywania żywności, nowych budynków mieszkalnych,

b) zakaz budowy studni i ujęć wody.

§ 17. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu stref immisji hałasu drogowego autostrady A4, wyrażonej wskaźnikami:

- 1) LDWN= 70dB;
- 2) LDWN= 65dB;
- 3) LDWN= 60dB;
- 4) LN = 55dB;
- 5) LN = 50dB.

2. W zasięgu wymienionych stref mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu generowanego przez ruch pojazdów na autostradzie A4.

§ 18. Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu stref ograniczonej wysokości zabudowy wokół lotniczego urządzenia naziemnego- radaru dozoru. Dla obszaru planu ustala się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 15 m. n. p. t., z zastrzeżeniami określonymi w przepisach odrębnych.

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

1) dróg:

- a) głównej, odcinka drogi wojewódzkiej Nr 347 (teren 1KDG),
- b) lokalnej, odcinka drogi powiatowej Nr 2016D (teren 1KDL),
- c) dojazdowych (tereny: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD),
- d) wewnętrznej (tereny 1KDW),

2) dróg transportu rolnego (tereny: 1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR).

3) przez 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;

4) każda nowo wydzielona działka budowlana, z wyłączeniem terenów zabudowy zagrodowej musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, przy czym każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o minimalnej szerokości 4,5m.

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

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

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

§ 20. 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 technologicznych 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 do cieków zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru objętego planem;
 - b) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;
- 9) w zakresie melioracji dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarzucanie 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 100 kW z wyłączeniem urządzeń tego typu wykorzystujących siłę wiatru.

§ 21. Dla przebiegającego przez obszar objęty planem odcinka gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 30,0 m (po 15,0 m od osi gazociągu), w zasięgu której obowiązuje:

- 1) nakaz zapewnienia dojazdu do sieci oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu, dopuszczenie lokalizacji infrastruktury podziemnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszczenie modernizacji, przebudowy sieci gazowej.

§ 22. 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 30%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej,
- 3) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,

- b) usług:
 - handlu,
 - gastronomii,
 - biur,
 - zdrowia,
 - c) istniejących budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - d) garaży i budynków gospodarczych,
 - e) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
- a) myjni samochodowych,
 - b) warsztatów kamieniarskich, stolarskich, tartaków,
 - c) działalności związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych
 - d) usług zamieszkania zbiorowego, hoteli;
- 5) na części terenów 1M, 2M, 3M, 4M, 6M, 7M położonych w granicach stref sanitarnej cmentarza obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu określone w par. 16 niniejszej uchwały;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) w zakresie położenia w zasięgu strefy "OW" obserwacji archeologicznej (tereny 1M, 2M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M)- zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały,
 - b) w zakresie położenia w zasięgu strefy "B" ochrony konserwatorskiej (tereny 1M, 2M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M)- zgodnie z par. 9 niniejszej uchwały;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie położenia w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk PLH20103 "Łęgi nad Bystrzycą" (teren 2M)- zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały,
 - b) w zakresie położenia w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy (tereny 1M, 2M, 8M)- zgodnie z par. 13 niniejszej uchwały,
 - c) nakaz zachowania i ochrony drzew tworzących szpaler poprzez prowadzenie prac pielęgnacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obsługa komunikacyjna:
- a) tereny 1M, 2M z dróg 1KDG, 1KDD,
 - b) teren 3M z drogi 3KDD,
 - c) teren 4M z dróg 1KDG, 1KDL, 3KDD,
 - d) teren 5M z dróg 1KDL, 4KDD,
 - e) teren 6M z dróg 1KDL, 4KDD, 5KDR,
 - f) teren 7M z dróg 1KDG, 1KDL, 5KDR,
 - g) teren 8M z drogi 1KDG,
 - h) teren 9M z drogi 1KDG i drogi przyległej do obszaru objętego planem,
 - i) teren 10M z drogi przyległej do obszaru objętego planem;
- 9) 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,

- b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchni mniejszej niż wymieniona powyżej 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:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych, inwentarskich: 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m;
- 10) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych: 1000 m².
- § 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) garaży i budynków gospodarczych,
 - c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) obsługa komunikacyjna z dróg 3KDD, 2KDW,
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchni mniejszej niż wymieniona w powyższej lit. 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 powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

- i) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m,
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych 1500 m².
- § 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
 - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: budynki gospodarcze, garaże,
 - 3) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ograniczenia dla strefy sanitarnej cmentarza- wewnętrznej, określone w par. 16 niniejszej uchwały;
 - 4) 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. 9 niniejszej uchwały;
 - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie położenia w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk PLH20103 "Łęgi nad Bystrzycą" - zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały,
 - b) w zakresie położenia w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy - zgodnie z par. 13 niniejszej uchwały,
 - 6) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDG;
 - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.80,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.02,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - 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: 10,0 m;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zgodnie z par. 15 niniejszej uchwały.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy związanej z kultem religijnym;
- 2) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD;
- 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 "A" ochrony konserwatorskiej - zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie położenia w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy - zgodnie z par. 13 niniejszej uchwały,

- b) nakaz zachowania i ochrony drzew tworzących szpaler poprzez prowadzenie prac pielęgnacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zachowanie parametrów zabudowy budynków i obiektów chronionych wpisem do rejestru zabytków;

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US-UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji, usług publicznych;
 - a) niekubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) boiska i place sportowe, place zabaw,
 - c) zabudowa usług kultury i rozrywki (świetlica wiejska),
 - d) zabudowa usług publicznych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usług gastronomii,
 - b) budynki gospodarcze,
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDG;
- 4) 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. 9 niniejszej uchwały;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.40,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.01,
 - c) minimalny udział 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: 10,0 m;

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 2) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1RM z drogi transportu rolnego 1KDR, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z przyległego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej oznaczonego symbolem 6M.
 - b) teren 2RM- z dróg 3KDD, 2KDW,
 - c) teren 3RM- z terenów przyległych do obszaru objętego planem,
 - d) teren 4RM- z drogi 5KDR i z terenów przyległych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) w zakresie położenia w zasięgu strefy "OW" obserwacji archeologicznej (teren 1RM)- zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały,
 - b) w zakresie położenia w zasięgu strefy "B" ochrony konserwatorskiej (teren 1RM, 4RM) - zgodnie z par. 9 niniejszej uchwały;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m²,
- b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchni mniejszej niż wymieniona powyżej 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 powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- h) na terenie położonym 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°,
- i) 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,
- j) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R ustala się:

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

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza;
- 2) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDD;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w zakresie położenia w zasięgu strefy "OW" obserwacji archeologicznej - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie położenia w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk PLH20103 "Łęgi nad Bystrzycą" - zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały,
 - b) w zakresie położenia w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy - zgodnie z par. 13 niniejszej uchwały,
 - c) nakaz zachowania i ochrony drzew tworzących aleję poprzez prowadzenie prac pielęgnacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.10,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.00,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 35° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny lasów;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów;
- 3) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni nieurządzonej;
- 2) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDD;
- 3) zakaz zabudowy.

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

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

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi głównej (odcinek drogi wojewódzkiej Nr 347);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,4- 20,4 m;
- 3) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej (odcinek drogi powiatowej Nr 2016D);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,4- 20,4 m;
- 3) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) teren 1KDD - 3,2- 17,0 m,
 - b) teren 2KDD - 8,6- 13,0 m,
 - c) tereny 3KDD, 4KDD - 10,0 m;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nakaz zachowania historycznej, kamiennej nawierzchni w granicach terenu 1KDD;
- 4) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 3) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg transportu rolnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) teren 1KDR- 0,0- 4,2 m,
 - b) teren 2KDR- 5,6- 6,00 m,
 - c) teren 3KDR- 0,0- 7,3 m,
 - d) teren 4KDR- 0,0- 4,5 m,
 - e) teren 5KDR- 6,0- 9,1 m;
- 3) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT ustala się:

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Anna Skórczak

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica

OZNACZENIA

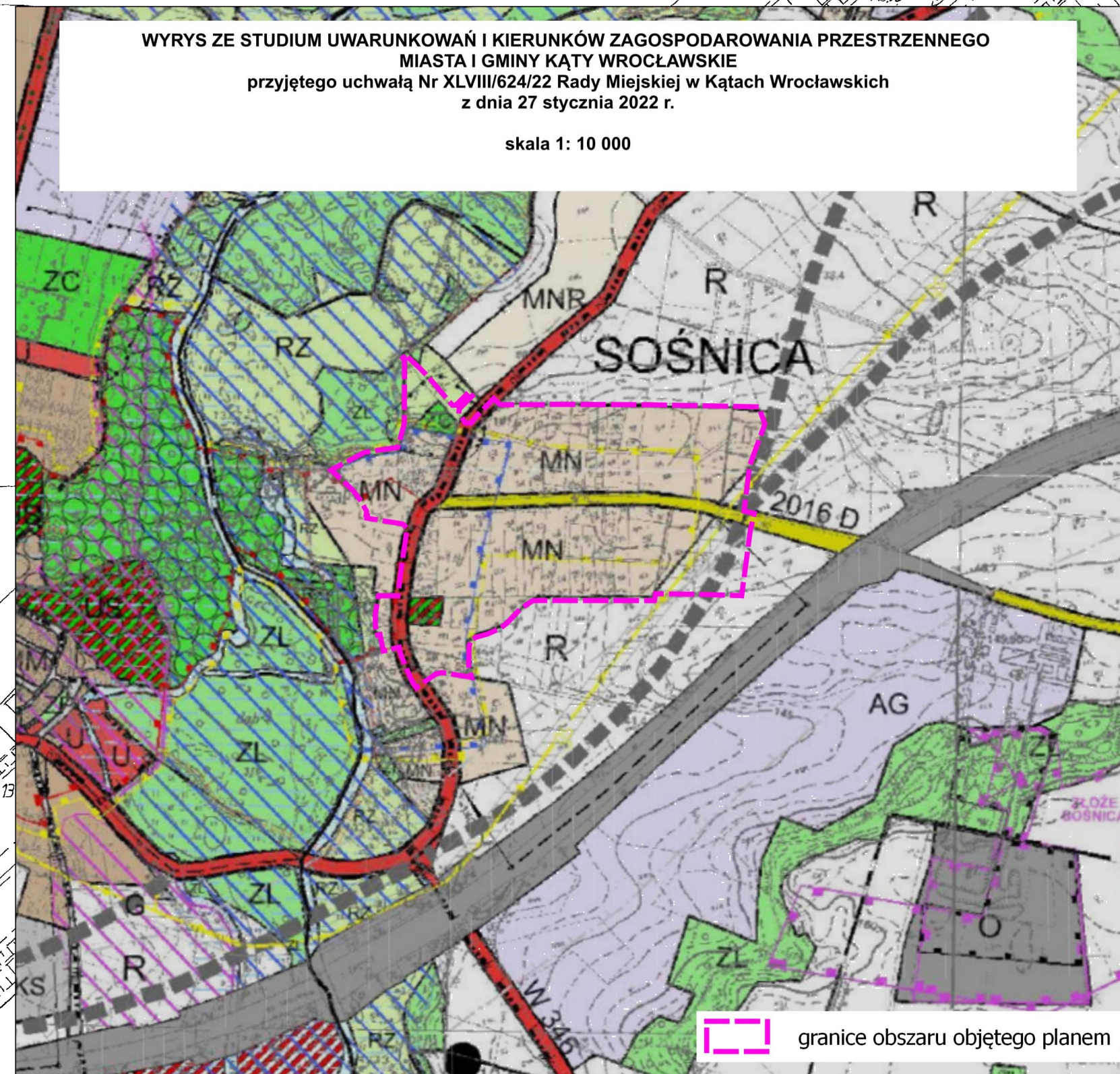
- granicze obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie
- granica strefy OW obserwacji archeologicznej
- granica strefy A ochrony konserwatorskiej
- granica strefy B ochrony konserwatorskiej
- budynki wpisane do rejestry zabytków
- budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- część obszaru objętego planem położona w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy
- część obszaru objętego planem położona w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Łęgi nad Bystrzycą PLH020103
- strefy imisji hałasu drogowego autostrady A4 w ciągu całej doby wyrażone wskaźnikiem LDWN= 60, 65, 70 dB
- strefy imisji hałasu drogowego autostrady A4 w ciągu nocy wyrażone wskaźnikiem LN= 50, 55 dB
- chronione oleje i szpalery
- strefy sanitarne cmentarza
- zewnętrzna 150m
- wewnętrzna 50m
- odcinek gazuociągu podwyższonego średniego ciśnienia
- strefa kontrolowana gazuociągu podwyższonego średniego ciśnienia
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- M- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej
- MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U- teren zabudowy usługowej
- UK- tereny zabudowy związanej z kultem religijnym
- US-UP- teren sportu i rekreacji, usług publicznych
- RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
- R- tereny rolnicze
- ZC- teren cmentarza
- ZL- tereny lasów
- Z- teren zieleni nieurządzonej
- WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDG- teren drogi głównej (odcinek drogi wojewódzkiej Nr 347)
- KDL- teren drogi lokalnej
- KDD- tereny dróg dojazdowych
- KDW- tereny dróg wewnętrznych
- KDR- tereny dróg transportu rolnego
- IT- tereny infrastruktury technicznej

SKALA 1:1000

Powierzchnia obszaru objętego planem: 30,84 ha

Opracowano na podstawie uchwały XL424/14 Rady Miejskiej w Katowicach Wrocławskich z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica

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 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu

Przyjmuje się następujące rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica, wynikające z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.):

§ 1. Nie uwzględnia się następujących uwag, złożonych do projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2016 r. do 30 grudnia 2016 r.,

- 1) z dnia 18-01-2026 w sprawie uwzględnienia zabudowy zagrodowej na terenie 5R (dz. nr 165);
- 2) z dnia 18-01-2026 w sprawie uwzględnienia zabudowy zagrodowej na terenie 5R (dz. nr 161/1);
- 3) z dnia 19-01-2026 w sprawie uwzględnienia zabudowy zagrodowej na dz. nr 42/10.

§ 2. Nie uwzględnia się następujących uwag, złożonych do projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 kwietnia 2017 r. do 8 maja 2017 r.,

- 1) z dnia 28-03-2017 w sprawie ograniczenia szerokości drogi 3KDD w liniach rozgraniczających z 12 do 10 m;
- 2) z dnia 14-04-2017 w sprawie wprowadzenia w granicach Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy":
 - a) zakazu podziału działek na mniejsze,
 - b) zakazu lokalizacji wielkoformatowych reklam w postaci wolnostojącej, na nieruchomościach i ogrodzeniach nieruchomości,
 - c) zakazu wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - d) zakazu wykonywania elewacji budynków z materiałów sztucznych,
 - e) zapisu o konieczności nawiązania gabarytami, formą architektoniczną, materiałem, kolorystyką nowej zabudowy do zabudowy sąsiadującej,
 - f) zakazu lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
 - g) zakazu lokalizacji elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych.

§ 3. Nie uwzględnia się następujących uwag z dnia 01-08-2024, złożonych do projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15 lipca 2024 r. do 6 sierpnia 2024 r., w sprawie:

- 1) przebiegu strefy sanitarnej cmentarza cmentarza poza obszarem planu;
- 2) opisanie dróg wewnętrznych jako przestrzeni publicznych.

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

- 1) z dnia 14-11-2024 w sprawie braku uwag i wniosków do projektu;
- 2) z dnia 22-11-2024 w sprawie:
 - a) przywrócenia 450 m2 działki na lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej jak w poprzedniej wersji mpzp,
 - b) przywrócenia 700 m2 działki na lokal mieszkalny w zabudowie wolnostojącej jak w poprzedniej wersji mpzp;
- 3) z dnia 02-12-2024 w sprawie przywrócenia 450 m2 działki na lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej jak w poprzedniej wersji mpzp;
- 4) z dnia 02-12-2024 w sprawie przywrócenia 700 m2 działki na lokal mieszkalny w zabudowie wolnostojącej jak w poprzedniej wersji mpzp.

§ 5. Nie uwzględnia się następujących uwag, złożonych do projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3 lipca 2026 r. do 23 lipca 2026 r.:

- 1) z dnia 08-07-2026 w sprawie ujęcia całości działki 152/4 na zabudowę jednorodzinną;
- 2) dwóch jednobrzmiących uwag z dnia 24-07-2026 w sprawie zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1500 m² na 1000 m²;
- 3) z dnia 28-07-2026 w sprawie zmiany ustaleń planu umożliwiającą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działce 153/1;
- 3) z dnia 28-07-2026 w sprawie zmiany ustaleń planu umożliwiającą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działce 150/2.

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.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr XL/424/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica.

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

Wieś Sośnica leży centralnej części gminy. Wyznacznikiem położenia w regionie jest położenie w ciągu drogi wojewódzkiej nr 347. W kierunku północnym droga ta prowadzi w kierunku Wrocławia natomiast w kierunku południowym do Kątów Wrocławskich. Na południe od terenów zabudowanych wsi w odległości około 0,5 km przebiega autostrada A4.

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

W zachodniej części obszaru znajduje się najstarsza część miejscowości, przylegają do niej tereny założenia pałacowo- parkowego, położone poza obszarem objętym opracowaniem. W części tej dominującą pozycję zajmuje zabytkowy zespół zabudowy wpisany do rejestru zabytków pod Nr 1049 z dnia 16.01.1993 (kościół parafialny p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego wraz z obiektami i obszarem wyznaczonym okalającym murem przykościelnego cmentarza).

W południowej części obszaru znajdują się tereny o przeznaczeniu związanym z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych (ferma drobiu).

Obsługę komunikacyjną obszaru opracowania zapewnia wymieniona wcześniej droga wojewódzka nr 347 przebiegająca z południa na północ przez zachodnią część wsi, jak również droga powiatowa nr 2016D przechodząca przez centralną część wsi z zachodu na wschód w kierunku wsi Różaniec.

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

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.

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) konsultacji społecznych projektu.

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 w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

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

Podjmując 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 Wrocławskie, 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 był pięciokrotnie wykładany do publicznego wglądu w dniach:
 - a) od 30 listopada 2016 r. do 30 grudnia 2016 r.,
 - b) od 4 kwietnia 2017 r. do 8 maja 2017 r.,
 - c) od 15 lipca 2024 r. do 6 sierpnia 2024 r.,
 - d) od 8 listopada 2024 r. do 29 listopada 2024 r.,
 - e) od 3 lipca 2026 r. do 23 lipca 2026 r.

W podanych wyżej terminach wyłożenia projektu do publicznego wglądu informowano 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, jak również do projektu planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Najważniejsze wnioski wynikające z analizy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to:

- 1) gmina prawdopodobnie nie pozyska wpływów z tytułu:
 - a) opłaty planistycznej,
 - b) opłat adiacenckich;
- 2) gmina pozyska wpływy z tytułu podatków lokalnych;
- 3) gmina poniesie wydatki z tytułu:
 - a) jednorazowych koszty uchwalenia planu,
 - b) kosztów wykupu gruntów na realizację celów publicznych;
 - c) budowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, oświetlenia ulic, dróg gminnych.

W podsumowaniu, biorąc pod uwagę przewidywane skutki finansowe, należy stwierdzić, że w konsekwencji uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest finansowo niekorzystne korzystne dla Gminy. Przewidywane wpływy nie zrównoważą wydatków. Jednak w zakresie zasadności uchwalenia planu w przedstawionym ujęciu mogą mieć znaczenie czynniki inne niż ekonomiczne.

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. 2026 poz. 670 z późn. zm.):

- 1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;
- 2) opinie organów uprawnionych do oponiowania prognozy.

Czynności wynikające z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wyrokiem Sygn. akt II SA/Wr 493/25 z dnia 24 lutego 2025 r. stwierdził nieważność uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 marca 2025 r. nr XIII/116/2025 w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica.

W celu doprowadzenia zapisów uchwały do zgodności z przepisami prawa ponowiono część procedury planistycznej:

- 1) wprowadzono korekty do projektu planu;
- 2) nie stwierdzono konieczności ponawiania czynności w zakresie opiniowania i uzgadniania projektu planu;
- 3) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu;
- 4) dokonano rozstrzygnięcia uwag złożonych do projektu w wyznaczonym przez Burmistrza terminie.