

Projekt

z dnia 18 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 24 czerwca 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych
w obrębie Krzeptów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr V/39/2024 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 sierpnia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych w obrębie Krzeptów, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XLVIII/624/22 z dnia 27 stycznia 2022r.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych w obrębie Krzeptów, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na części graficznej, zwanej dalej rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne, z uwagi na fakt iż obszar planu obejmuje tereny przeznaczone na cele rolnicze oraz fragment drogi publicznej;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów obsuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obiektów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz budowli wskazanych w ustaleniach planu;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie podziemnych części budynków;
- 3) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;
- 4) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcję identyfikowaną przez klasy przeznaczenia terenu dopuszczone na terenie, które powinny dominować na danym terenie i zajmować powyżej 50% powierzchni działki lub działki budowlanej;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć funkcję identyfikowaną przez klasy przeznaczenia terenu dopuszczone na terenie, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

- 6) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne (w tym systemy nawadniające) wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 7) **system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** - rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, w tym zbiorniki retencyjne, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

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

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 do uchwały.

4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy linie zabudowy tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 4) symbole terenów;
- 5) granice, obszar i numer chronionego stanowiska archeologicznego.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako tereny:

- 1) **produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację niemieszkalnych budynków i budowli służących produkcji rolniczej, ogrodniczej lub hodowlanej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) **rolnictwa z zakazem zabudowy** – należy przez to rozumieć tereny gruntów ornych oraz upraw a także łąk i pastwisk, na których obowiązuje zakaz usytuowania budynków;
- 3) **komunikacji drogowej wewnętrznej** - należy przez to rozumieć tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć: tereny stacji transformatorowych, tereny urządzeń telekomunikacji, tereny stacji gazowych, tereny pompowni wody, ujęcia wody, tereny pompowni ścieków;
- 5) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć tereny grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 6. 1. Maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budowli nie może przekraczać 15m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 4.

2. W sąsiedztwie obszaru objętego planem występują lotnicze urządzenia naziemne (LUN) w sąsiedztwie których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu wskazane w przepisach odrębnych.

3. W obszarze planu obowiązują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi - pokazane na rysunku planu. Wysokość zabudowy w obrębie planu nie może przekraczać ograniczeń wskazanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody (OLS) dla lotniska Wrocław-Strachowice, gdzie obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska.

5. W obszarze planu występują istniejące sieci gazowe wysokiego ciśnienia: DN200, 6,3 MPa i DN300, 6,3MPa, pokazane na rysunku planu, dla których obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi strefy kontrolowane, o szerokości:

- 1) dla gazociągu DN200, 6,3 MPa - 50m (po 25m od osi sieci), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W pasie terenu po 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów;
- 2) dla gazociągu DN300, 6,3MPa 50m (po 25m od osi sieci), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W pasie terenu po 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów;
- 3) dopuszcza się remonty i przebudowę sieci, o której mowa w pkt 1 i 2 pod warunkiem zachowania jej oddziaływania w obrębie strefy kontrolowanej, o której mowa w pkt 1 i 2.

6. Dopuszcza się kondygnacje podziemne.

7. Dla działek infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej wewnętrznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:

- 1) udziału powierzchni zabudowy;
- 2) wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy;
- 3) udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1RZM i 2RZM - należą do terenów zabudowy zagrodowej.

2. Obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu.

3. Nie dopuszcza się usytuowania 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, przy czym nie dotyczy to inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej.

4. Fragment obszaru objętego planem, pokazany na rysunku planu, położony jest w obszarze granic występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 319 Prochowice-Środa Śląska, obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z niniejszym planem.

§ 8. 1. Ustala się ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych, położonych w obszarze planu:

- 1) nr AZP 1/1/80-27 – osada z okresu wczesnego średniowiecza, ludności kultury łużyckiej z II epoki brązu i okresu halsztackiego, ślad osadnictwa z okresu neolitu;
- 2) nr AZP 4/44/80-27 – osada kultury łużyckiej z epoki brązu;
- 3) nr AZP 5/45/80-27 – osada kultury łużyckiej z epoki brązu.

2. W obrębie stanowisk archeologicznych oraz w obrębie ich oddziaływania – do 50m od granic stanowiska, o których mowa w ust. 1 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na całym obszarze planu prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych. Dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, obowiązują postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) przesyłowe sieci gazowe wysokiego ciśnienia dopuszcza się zgodnie z ich dotychczasowym przebiegiem, pokazanym na rysunku planu, oraz zgodnie z ustaleniami §6 ust. 5;

- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się dystrybucyjne sieci uzbrojenia oraz system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
 - 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) odprowadzenie ścieków komunalnych, dopuszcza się siecią kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej wybudowania do zbiorników bezodpływowych;
 - 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji deszczowej,
 - b) do odbiornika na terenie działki, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - c) do cieków i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracyjnych:
 - a) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących,
 - b) należy zapewnić ciągłość i sprawność systemu melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ze względu na możliwość występowania niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 8) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej, przy czym nie dopuszcza się biogazowni oraz źródeł opartych na energii wiatru;
 - 9) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) ze zbiorników na gaz;
 - 10) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) ze źródeł odnawialnych, przy czym nie dopuszcza się biogazowni oraz źródeł opartych na energii wiatru;
 - 11) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - 12) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
 - 13) nowe linie kablowe telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb i dopuszcza się obsługę z sieci bezprzewodowej;
 - 14) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego;
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) dopuszcza się sytuowanie terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, o szerokości nie mniejszej niż 10m;
 - 2) w przypadku sytuowania nieprzelotowych dróg komunikacji wewnętrznej obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5m;
 - 3) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg, w tym także poprzez tereny przyległe.
3. Obowiązują miejsca do parkowania towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- 1) dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – 1 miejsce na 4 zatrudnionych.

4. Obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

5. Do bilansu wymaganych miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 3 zalicza się również miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 4.

6. Obowiązuje usytuowanie miejsc do parkowania o których mowa w ust. 3 i 4 na terenie i działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 10. 1. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszarów objętych planem.

2. Teren oznaczony symbolem 1KDL ustala się jako obszar przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 2:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 11. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się na 30%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZM i 2RZM** ustala się jako przeznaczenie teren zabudowy zagrodowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się tereny:

- 1) komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) zieleni naturalnej.

3. Infrastrukturę techniczną dopuszcza się pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla budynków mieszkalnych obowiązuje wolnostojąca forma zabudowy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla kondygnacji podziemnych, jak na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 0,30;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0,60;
- 5) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,6;
- 6) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 10m z zastrzeżeniem ustaleń §6 ust. 2, 3 i 4;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2;
- 8) w zakresie ukształtowania dachów ustala się co następuje:
 - a) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
 - b) dla budynków nie wymienionych w lit. a oraz budowli krytych dachem dopuszcza się:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45° ,
 - dachy łukowe,
 - dachy płaskie;

- 9) nie dopuszcza się usytuowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
- a) dla koni i źrebaków: 2,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli: 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków: 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli: 0,01 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP), z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w zakresie hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu lotniczego w określonych strefach wokół lotniska,
 - h) dla psów: 0,25 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 10) dla terenu oznaczonego symbolem 1RZM ustala się wskaźnik co najmniej 1145m² powierzchni działki na jeden lokal mieszkalny;
- 11) dla terenu oznaczonego symbolem 2RZM ustala się wskaźnik co najmniej 3000m² powierzchni działki na jeden lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego dla działek o powierzchni mniejszej niż 3000 m², wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZP** ustala się jako przeznaczenie teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się tereny:

- 1) komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) zieleni naturalnej.

3. Infrastrukturę techniczną dopuszcza się pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla kondygnacji podziemnych, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 0,50;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0,30;
- 4) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;
- 5) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 15m z zastrzeżeniem ustaleń §6 ust. 2, 3 i 4;
- 6) w zakresie ukształtowania dachów dopuszcza się:
 - a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dachy łukowe,
 - c) dachy płaskie;
- 7) nie dopuszcza się usytuowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków: 2,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli: 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków: 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
- f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP), z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w zakresie hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu lotniczego w określonych strefach wokół lotniska,
- h) dla psów: 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- i) dla królików: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się jako przeznaczenie teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się tereny:

- 1) komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Infrastrukturę techniczną dopuszcza się pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2RN i 3RN** ustala się jako przeznaczenie teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się tereny:

- 1) produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Powierzchnia zajęta przez obiekty budowlane wraz z pozostałą powierzchnią przeznaczoną do przekształcenia pod obiekty z klasy przeznaczenia: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni działki.

4. Infrastrukturę techniczną dopuszcza się pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla kondygnacji podziemnych, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 0,30;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0,70;
- 4) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;
- 5) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 15m z zastrzeżeniem ustaleń §6 ust. 2, 3 i 4;
- 6) w zakresie ukształtowania dachów dopuszcza się:
 - a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dachy łukowe,
 - c) dachy płaskie;
- 7) nie dopuszcza się usytuowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków: 2,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),

- c) dla kóz, jeleni i danieli: 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków: 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
- f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP), z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w zakresie hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu lotniczego w określonych strefach wokół lotniska,
- h) dla psów: 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- i) dla królików: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZN i 2ZN** ustala się jako przeznaczenie teren zieleni naturalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się tereny:

- 1) rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Infrastrukturę techniczną dopuszcza się pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nie dopuszcza się sytuowania budynków.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się jako przeznaczenie teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się jako przeznaczenie – teren komunikacji drogowej publicznej – drogi lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącym pasem drogowym, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KR i 2KR** ustala się przeznaczenie teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

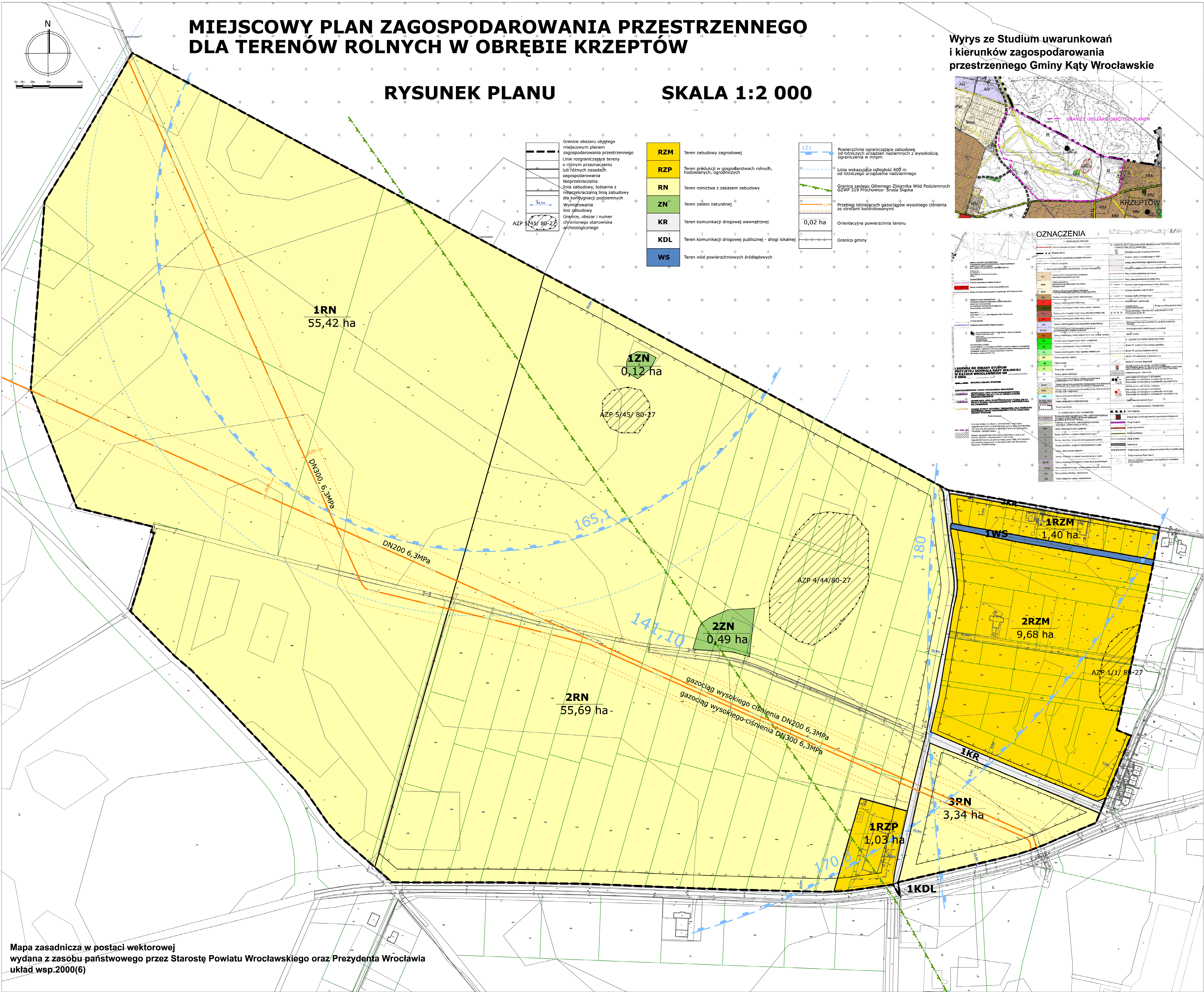
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się tereny infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, zgodnie z istniejącymi granicami ewidencyjnymi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 24 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Data wpływu uwagi	Składający uwagę	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga i zasadniczej treści	Rozpatrzenie uwagi		Uzasadnienie
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1	11.05.2026r.	osoba fizyczna	działka 49/1 przeznaczenie na zabudowę zagrodową		+	Zastosowane ograniczenia mają na celu zachowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w postaci przeważającego udziału pól uprawnych z zakazem zabudowy, związanych z klasyfikacją gruntów rolnych i ich chronionego prawnie charakteru. Działka użytkowana jest w sposób rolniczy.
2	11.05.2026r.	osoba fizyczna	działka 49/1 przeznaczenie na zabudowę zagrodową		+	Zastosowane ograniczenia mają na celu zachowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w postaci przeważającego udziału pól uprawnych z zakazem zabudowy, związanych z klasyfikacją gruntów rolnych i ich chronionego prawnie charakteru. Działka użytkowana jest w sposób rolniczy.
3	11.05.2026r.	osoba fizyczna	działka 49/1 przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową <u>jednorodzinną</u> lub zagrodową		+	Przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną nie jest możliwe z uwagi na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie Zastosowane ograniczenia mają na celu zachowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w postaci przeważającego udziału pól uprawnych z zakazem zabudowy, związanych z klasyfikacją gruntów rolnych i ich chronionego prawnie charakteru. Działka użytkowana jest w sposób rolniczy.
4	18.05.2026r.	osoba fizyczna	działka 49/1 przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową <u>jednorodzinną</u> lub zagrodową		+	Przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną nie jest możliwe z uwagi na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie Zastosowane ograniczenia mają na celu zachowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w postaci przeważającego udziału pól uprawnych z zakazem zabudowy, związanych z

						klasyfikacją gruntów rolnych i ich chronionego prawnie charakteru. Działka użytkowana jest w sposób rolniczy.
5	22.05.2026r.	osoba fizyczna	działka 49/1 przeznaczenie na zabudowę zagrodową		+	Zastosowane ograniczenia mają na celu zachowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w postaci przeważającego udziału pól uprawnych z zakazem zabudowy, związanych z klasyfikacją gruntów rolnych i ich chronionego prawnie charakteru. Działka użytkowana jest w sposób rolniczy.
6	05.06.2026r.	osoba fizyczna	działka 49/1 przeznaczenie na zabudowę zagrodową, zmniejszenie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy na 10m		+	Zastosowane ograniczenia mają na celu zachowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w postaci przeważającego udziału pól uprawnych z zakazem zabudowy, związanych z klasyfikacją gruntów rolnych i ich chronionego prawnie charakteru. Działka użytkowana jest w sposób rolniczy.
7	26.05.2026r.	osoba fizyczna	działka 143/11 ujęcie jako teren 1RZM – w zakresie wielkości działki	w części	w części	Z uwagi na przyjęty „Program rozwoju przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie ze szczególnym określeniem warunków lokalizacji inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego” uwaga nie została uwzględniona w całości - pozostawiono wymagania dotyczące wskaźnika powierzchni działki na mieszkanie, jednakże dla uszanowania stanu istniejącego zastosowano wyjątek dla działek wydzielonych do dnia wejścia w życie planu miejscowego.
8	03.06.2026r.	osoba fizyczna	działka 143/8 ujęcie jako teren 1RZM – w zakresie wielkości działki – w trakcie podziału	w części	w części	Z uwagi na przyjęty „Program rozwoju przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie ze szczególnym określeniem warunków lokalizacji inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego” uwaga nie została uwzględniona - pozostawiono wymagania dotyczące wskaźnika powierzchni działki na mieszkanie, jednakże dla uszanowania stanu istniejącego zastosowano wyjątek dla działek wydzielonych do dnia wejścia w życie planu miejscowego.
9	05.06.2026r.	osoba fizyczna	działka 55/11 przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z pow. zabudowy 15%, wysokość zabudowy 12m, min. pow. biol. czynna 60%		+	Uwzględnienie uwagi nie jest możliwe ze względu na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. W zakresie powierzchni zabudowy oraz pow. biologicznie czynnej w projekcie planu przyjęto wskaźniki zapewniające wnioskowane parametry. W zakresie wysokości zabudowy uwagi nie uwzględnia się, w projekcie planu dopuszczono wysokość zabudowy do 10m, analogicznie

						do zabudowań mieszkalnych znajdujących się w sąsiedztwie
10	05.06.2026r.	osoby fizyczne	działki 55/27-55/37 dla terenu 2RZM dopuścić wskaźnik powierzchni działki na lokal mieszkalny 1000m ² dla działek istniejących lub w zakresie podziałów dokonywanych do 24 miesięcy od dnia wejścia w życie planu	w części	w części	Z uwagi na przyjęty „Program rozwoju przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie ze szczególnym określeniem warunków lokalizacji inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego” uwaga nie została uwzględniona - pozostawiono wymagania dotyczące wskaźnika powierzchni działki na mieszkanie, jednakże dla uszanowania stanu istniejącego zastosowano wyjątek dla działek wydzielonych do dnia wejścia w życie planu miejscowego.
11	08.06.2026r.	osoba fizyczna	działki 114/16 do 114/62 w zakresie wykreślenia par. 7 ust. 3 (zakaz przedsięwziąć mogących oddziaływać na środowisko)		+	Z uwagi na zasady i warunki ochrony środowiska uwaga nie została uwzględniona. Ustalenie jest zbieżne z polityką przestrzenną gminy przyjętą w planach miejscowych w rejonie opracowania planu. Zastosowane ograniczenia mają na celu zachowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w postaci przeważającego udziału pól uprawnych z zakazem zabudowy, związanych z klasyfikacją gruntów rolnych i ich chronionego prawnie charakteru. Nie jest intencją projektu planu sytuowanie na działkach intensywnej zabudowy rolniczej.
12	09.06.2026r.	osoba fizyczna	obszar planu w zakresie: 1.niejasności dotyczących nazw klas przeznaczenia terenu; 2.niejasności w zakresie dopuszczenia każdej zabudowy spełniającej parametry o których mowa w par. 15 ust. 3 pkt 1-5; 3.Niepewności dopuszczenia przeznaczenia uzupełniającego na terenach 2RM i 3RM; 4.przeznaczenia działek 114/16-114/62 pod przeznaczenie RZM. 5.usunięcie lub zmiana zapisu par. 15 ust. 3 (ograniczenie pow. towarzyszących obiektów produkcji rolnej). Podniesienie z		+	Ad. 1 w zakresie zastosowanych klas przeznaczenia terenu projekt mpzp musi być zgodny z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 17.12.2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404) W związku z powyższym brak jest możliwości modyfikacji przyjętych nazw klas przeznaczenia terenu. W projekcie planu ustalono precyzyjnie zasady usytuowania przeznaczenia uzupełniającego i jego definicję. Wobec powyższego uwzględnienie uwagi nie jest zasadne. Ad.2 i 3 w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dopuszczalne są w ograniczonym zakresie wyłącznie obiekty z klasy przeznaczenia: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwych - nie wszystkie obiekty magazynowe/biurowe/handlowe spełniające ustalone wskaźniki zabudowy. Zastosowane ograniczenia mają na celu zachowanie rolniczej przestrzeni

			poziomu 30% do 70%. 6.zmianę ustalenia par. 2 ust. 4 w zakresie definicji przeznaczenia terenu – powyżej 50% powierzchni działki. Nie wskazywać udziału procentowego. 7.zmiana parametrów zabudowy w par. 15 ust. 5na następujące linie zabudowy – 8m od granicy terenów, udział pow. zabudowy na 0,7, min. udział pow. czynnej 0,3 dachy od 15° do 45°. 8.wykreślenie par. 15 ust. 5 pkt 7 (ograniczenia DJP).			produkcyjnej w postaci przeważającego udziału pól uprawnych z zakazem zabudowy, związanych z klasyfikacją gruntów rolnych i ich chronionego prawnie charakteru, wynikających z ustaleń Studium oraz przepisów odrębnych. Ad. 4, 5, 6 , 7 Uwagi zostały nieuwzględnione ze względu na zamiar zachowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej w postaci dominującego udziału pól uprawnych z zakazem zabudowy, związanych z klasyfikacją gruntów rolnych i ich chronionego prawnie charakteru. W zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy brak jest uzasadnienia do zbliżania się do drogi powiatowej w terenach niezabudowanych. W zakresie kontynuacji układu urbanistycznego zachowano odległość od dróg jak dla obiektu, znajdującego się na terenie 1RZP w związku z powyższym brak uzasadnienia do uwzględnienia przedmiotowej części uwagi. W zakresie dachów ustalenia dopuszczają szereg możliwości, brak jest uzasadnienia do zmiany kąta nachylenia dachu stromego, skoro dopuszczalne jest użycie dachu płaskiego. Ad.8. Uwaga została nieuwzględniona ze względu na zamiar zachowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej w postaci dominującego udziału pól uprawnych z zakazem zabudowy, związanych z klasyfikacją gruntów rolnych i ich chronionego prawnie charakteru, wynikającego z ustaleń Studium i przepisów odrębnych. Brak jest uzasadnienia do przeznaczenia terenu pod intensywną gospodarkę hodowlaną, ze względu na położenie terenu w stosunku do zabudowań wsi Krzeptów oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
13.	03.06.2026r.	osoba fizyczna	działka 114/11 przeznaczenie na zabudowę siedliskową oraz usługi związane z produkcją rolną i składy, magazyny i produkcję związane z obsługą rolnictwa.		+	Zastosowane ograniczenia mają na celu zachowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w postaci przeważającego udziału pól uprawnych z zakazem zabudowy, związanych z klasyfikacją gruntów rolnych i ich chronionego prawnie charakteru. Teren działki nie jest przeznaczony do rozwoju sieci osadniczej wsi. Na działce dopuszczono już jako przeznaczenie uzupełniające obiekty produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

14.	08.06.2026r.	osoba fizyczna	działka 114/11 Uzupełnienie uwagi z 08.06. 1. Wykreślenie z par. 15 zakaz zabudowy; 2. zwiększenie pow. zabudowy uzup. do 50%, 3. udział pow. zabudowy zwiększyć do 0,5; 4. powierzchnię biologicznie czynną zmniejszyć do 0,5, 5. zlikwidować ograniczenia dla hodowli, 6. zwiększyć wysokość zabudowy do 15m 7. zniesienie zakazu inwestycji mogących oddziaływać na środowisko 8. zmniejszenie linii zabudowy do 8m		+	Ad. 1 w zakresie zastosowanych klas przeznaczenia terenu projekt mpzp musi być zgodny z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 17.12.2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404) W związku z powyższym brak jest możliwości modyfikacji przyjętych nazw klas przeznaczenia terenu. Ad. 2, 3, 4, 5, 6, 7 W projekcie planu obszar działki nie jest przeznaczony pod intensywną zabudowę z uwagi na zamiar zachowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej w postaci dominującego udziału pól uprawnych z zakazem zabudowy, związanych z klasyfikacją gruntów rolnych i ich chronionego prawnie charakteru, wynikającego z ustaleń Studium i przepisów odrębnych. Brak też zamierzeń dotyczących przeznaczenia terenu pod obiekty hodowlane. Ad. 8 na działce wyznaczono 20m linię nieprzekraczalną od granicy lasu i jest to uzasadnione względami ochrony środowiska, jako strefy ekotonowej. Brak jest uzasadnienia do zbliżania budynków do granicy lasu. W zakresie fragmentu przyległego do drogi nieprzekraczalną linią zabudowy wynika z układu urbanistycznego zaproponowanego dla całego obszaru i również brak jest uzasadnienia do jej zmiany.
15.	28.05.2026r.	radny Piotr Brzuzek	cały obszar 1. w zakresie omyłki w numeracji ustępów w par. 6; 2. w zakresie zapisów par. 9 ust. 1 pkt 6; 3. w zakresie zapisu par. 9 ust. 3 pkt 1 w sprawie zapisu dot. wskaźnika miejsc postojowych 4. w zakresie bilansowania miejsc z kartą par. 9 ust. 5; 5. w zakresie zapisów dot. terenu 1KL w par. 10; 6. w zakresie ustaleń dot. minimalnej pow. biologicznie	w części	w części	Ad. 1 – uwzględnione; Ad. 2 - uwzględnione – zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi; Ad. 3 – uwzględnione; Ad. 4 – nieuwzględnione z uwagi na brak takiego uzasadnienia, miejsca z kartą służą tak samo jak inne miejsca do parkowania dla danego obiektu, brak jest w związku z powyższym uzasadnienia dla ich wyłączenia z bilansu wymaganych miejsc parkingowych; Ad. 5 – nieuwzględnione z uwagi na wymagania wynikające z par. 4 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 17.12.2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404) Ad. 6 – nieuwzględnione z uwagi na brak uzasadnienia logicznego.

			czynnej w par.12 i podniesienie go do 0,7 7.dopuszczenia dachów płaskich w ustaleniach par. 12			Błędne jest rozumowanie wywiedzione w uzasadnieniu. Skoro maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30% to możliwym jak najbardziej jest, aby udział powierzchni biologicznie czynnej był nie mniejszy niż 60%. Ad. 7 nieuwzględnione z uwagi na przyjęcie zbieżnych ustaleń w zakresie budynków mieszkalnych do planów miejscowych obowiązujących w sąsiedztwie. W zakresie obiektów istniejących obowiązują przepisy odrębne.
--	--	--	--	--	--	---

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 24 czerwca 2026 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane 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 24 czerwca 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 ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Przedmiotowy obszar objęty jest ustaleniami planu, zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XXIX/233/96 z 30.10.1996r. W planie dotychczas obowiązującym dopuszczono na terenach rolnych lokalizację towarzyszących obiektów magazynowych, przetwórczych i zabudowy zagrodowej. W związku z nieprecyzyjnymi sformułowaniami planu obecnie obowiązującego konieczna jest aktualizacja ustaleń dla przedmiotowych terenów, z uwzględnieniem zabudowy, która powstała na mocy planu obowiązującego i precyzyjne uregulowanie możliwości usytuowania zabudowy.

Ustalenia planu sformułowano zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z uwzględnieniem przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu wynikających z planu obowiązującego.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp). Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:

1) **wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu; Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; Dobór przeznaczeń został dokonany na podstawie analizy stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów.

2) **walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące obiektów architektonicznych w taki sposób, aby pasowały one do danego obszaru i jednocześnie spełniały wymogi zakładanych funkcji.

3) **wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione przez ustalenia dotyczące ustalenia wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej. W obszarze planu sytuuje się przeznaczenia związane z rolnictwem i gospodarką rolną.

4) **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w ustaleniach planu uwzględniono występujące stanowiska archeologiczne;

5) **wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

6) **walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem zabudowy istniejącej oraz ustaleń planu obowiązującego do tej pory, a także ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu.

7) **prawa własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) **potrzeb interesu publicznego** – w obszarze planu dopuszcza się realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym, w rozumieniu przepisów odrębnych; W obszarze planu występuje także droga publiczna;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §9 uchwały;

11) **zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zbieranie wniosków do planu oraz konsultacje publiczne. W efekcie informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, złożono wniosek do planu, którego uwzględnienie nie było możliwe. W trakcie konsultacji publicznych, w ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu wpłynęły uwagi. Uwagi zostały rozstrzygnięte zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały;

12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §9 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

2. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie konsultacji społecznych.

3. **Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp,** polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - zostało spełnione w wyniku wykorzystania istniejącego układu drogowego. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić wykorzystanie dróg;

2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – W planie zabudowa zagrodowa została uwzględniona w wykształconym już kompleksie, na bazie istniejących dróg;

3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - jak wyżej;

4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego** – jak wyżej;

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przyjęła uchwałę LXXIX/982/24 z dnia 25 kwietnia 2024r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Katy Wrocławskie. Zgodnie z w.w. uchwałą obowiązujący plan z 1996 r. wymagał aktualizacji i w przedmiotowym planie miejscowym zostanie zaktualizowany do obowiązujących przepisów. Zasady projektowania uniwersalnego zostały uwzględnione w szczególności poprzez zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. "Uniwersalne projektowanie" nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny. Plan miejscowy nie będzie miał istotnego wpływu na finanse publiczne, nie zmienia bowiem w sposób zasadniczy przeznaczenia terenów w stosunku do stanu istniejącego.