

**Projekt**

z dnia 30 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) , art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) , w związku z uchwałą nr LII/675/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wojtkowice, 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 Rybnica zwany dalej planem.

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

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

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

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4. 1.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy OW obserwacji archeologicznej;
- 5) granica strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 6) pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;

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

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o nieprzekraczalnych liniach zabudowy należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części budynku, z wyjątkiem wysuniętych zadaszeń, schodów zewnętrznych, przedsionków wejściowych, balkonów, wykuszy, które mogą przekroczyć linię o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy infrastruktury technicznej;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie standardów akustycznych na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami:
  - a) MN- zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) M, MNU- zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej,
  - c) US-UP- zaliczone do terenów sportu i rekreacji, usług publicznych,
  - d) RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.

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

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

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

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

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

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

- 1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących obowiązuje nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 2) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej- ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości, wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej;
- 3) parametry kształtowania nowej i przebudowywanej zabudowy: nakaz stosowania dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia połaci w zakresie 38°- 45°, z pokryciem z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu oraz pokrycie inne niż ceramiczne dopuszcza się stosowanie formy i pokrycia dachu właściwe dla danego obiektu;
- 4) dodatkowo w granicach strefy obowiązuje:
  - a) nakaz stosowania elewacji w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do historycznej kolorystyki budynków, w odcieniach bieli, beżu, rozbielonych piasków,

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

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

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w granicach terenów:
  - a) sportu i rekreacji, usług publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1US-UP,
  - b) zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZP,
  - c) dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury oraz zieleni.

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

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

2. W granicach strefy III dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi:

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

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt od 1 do 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne oraz terenów rolniczych;
- 5) dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielone działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10,0 m;
- 6) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

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

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

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

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

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

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji sieci przesyłowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) ustala się zakaz realizacji stacji transformatorowych słupowych,
  - c) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia;
- 5) w granicach pasów 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 innych odbiorników wód opadowych i roztopowych;
- b) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;

9) W zakresie melioracji dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie zagospodarowania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

11) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

12) w zakresie stosowania odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kWz wyłączeniem urządzeń tego typu wykorzystujących siłę wiatru.

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

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

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
  - b) usług:
    - handlu,
    - gastronomii,
    - obsługi biurowej,
    - zdrowia,
  - c) istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej,
  - d) istniejących budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
  - e) garaży i budynków gospodarczych,
  - f) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obsługi pojazdów,
  - b) warsztatów kamieniarskich, stolarskich, tartaków,
  - c) działalności związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych
  - d) usług zamieszkania zbiorowego, hoteli;
- 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 ochrony wpisanego do rejestru zabytków pod A/3827/615/W z dnia 12-30-1987 pałacu (teren 7M)- zgodnie z par. 9 niniejszej uchwały;
  - c) w zakresie położenia w zasięgu strefy "B" ochrony konserwatorskiej- zgodnie z par. 10 niniejszej uchwały;
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) teren 1M z drogi 1KDL, 1KDD,
  - b) teren 2M z drogi 1KDL,
  - c) teren 3M z dróg 1KDL, 2KDD,
  - d) teren 4M z drogi 2KDD,
  - e) teren 5M z dróg 1KDL, 2KDD,
  - f) teren 6M z drogi 1KDL,
  - g) teren 7M z drogi 1KDL,
  - h) teren 8M z drogi 1KDL;
- 6) 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 intensywność zabudowy: 1,00,
  - g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z par. 13 ust. 2 uchwały;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
- § 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
    - b) garaży i budynków gospodarczych,
    - c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

- 3) obsługa komunikacyjna:
- a) teren 1MN z drogi 1KDD,
  - b) teren 2MN z drogi 1KDD,
  - c) teren 3MN z drogi 1KDL,
  - d) teren 4MN z drogi 2KDD;
  - e) teren 5MN z drogi 1KDW;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchni mniejszej niż wymieniona w powyższej literze, 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 intensywność zabudowy: 0,50
  - g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01
  - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 70%,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z par. 13 ust. 2 uchwały;
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych 1500 m<sup>2</sup>.
- § 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNU ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
  - 2) za zgodną z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) budynków usługowych;
  - 3) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
    - a) budynków gospodarczych,
    - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) zieleni urządzonej;
  - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL,
    - b) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) w zakresie położenia w zasięgu strefy "OW" obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały,
    - b) w zakresie położenia w zasięgu strefy "B" ochrony konserwatorskiej- zgodnie z par. 10 niniejszej uchwały;
    - c) na terenie dawnego zespołu folwarcznego:
      - należy zachować historyczny układ przestrzenny i kopozycje zieleni,

- nową zabudowę dopuszcza się wyłącznie w miejscu historycznych budynków, jako uzupełnienie historycznej zabudowy,
- obowiązuje zakaz wprowadzania ogrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół zabudowy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.50,
- b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.05,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- d) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,
- e) nakaz stosowania dachów dwuspadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°-45°,
- f) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z par. 13 ust. 2 uchwały.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: budynki gospodarcze, garaże;
- 3) zakaz lokalizacji usług zamieszkiwania zbiorowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w zakresie położenia w zasięgu strefy "OW" obserwacji archeologicznej - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDW;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.80,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.02,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - 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 38°- 45°,
  - f) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z par. 13 ust. 2 uchwały.

**§ 23.** 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 publicznych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) budynki gospodarcze,
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL;
- 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. 10 niniejszej uchwały;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.40,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.01,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej: 10%,
  - d) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,
  - e) nakaz stosowania dachów dwuspadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°-45°,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z par. 13 ust. 2 uchwały.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 2) obsługa komunikacyjna:
  - a) teren 1RM z drogi transportu rolnego 1KDR,
  - b) teren 2RM- z drogi 1KDL, drogi 2KDD, drogi transportu rolnego 1KDR;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w zakresie położenia w zasięgu strefy "OW" obserwacji archeologicznej (teren 1RM)- zgodnie z par. 7 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 intensywność zabudowy: 0.60,
  - e) minimalna intensywność zabudowy: 0.01,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
  - g) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
  - h) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°- 45°,
  - i) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z par. 13 ust. 2 uchwały.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów,
- b) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) tereny 1KDD - 10,0 m;
  - b) teren 2KDD - 6,0- 8,7 m,
- 3) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

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

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

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

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

## **Uzasadnienie**

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

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

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

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

W zapisach zmiany planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla 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.**

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

**Przebieg prac planistycznych**

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

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu,
- 2) w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu,
- 3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały wykorzystane w opracowywaniu,
- 4) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 5) przeprowadzono konsultacje społeczne projektu.

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

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

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

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