

**Projekt**

z dnia 13 października 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXX/404/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szymanów oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Szymanów, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych- załącznik nr 3.

**§ 2. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granic terenów górniczych, 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.

**§ 3. 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) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 5) strefy B ochrony obszaru historycznie kształtowanej zabudowy miejscowości;
- 6) zasięg OW strefy obserwacji archeologicznej.

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

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających- należy przez to rozumieć linie, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi wyłącznie uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.

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

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w liniach rozgraniczających tereny;
  - a) drogi publicznej- lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL;
  - b) dróg publicznych- dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD;
  - c) ciągów pieszo- jezdnych, publicznych, oznaczonych symbolami: 1KDpj, 2KDpj;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo- usługowych.

**§ 6.** Część obszaru objętego planem leży w zasięgu strefy B ochrony obszaru historycznie kształtowanej zabudowy miejscowości, której granice są tożsame z granicami obszaru ujętego w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków. W granicach strefy obowiązuje:

- 1) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, kompozycji zabudowy, zespołów zabudowy oraz kompozycji zieleni, historycznych nawierzchni kamiennych;

- 2) przy nowych inwestycjach budowlanych oraz związanych z odbudową, rozbudową, przebudową budynków zabytkowych - nakaz nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły budynku i użytymi materiałami budowlanymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego budynku- po rozbudowie powinien on tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 3) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno- architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali zabudowy, ukształtowania bryły budynku, w tym kształtu i wysokości dachu, użytych materiałów budowlanych;
- 4) zakaz stosowania:
  - a) tworzyw sztucznych jako materiałów wykończenia elewacji,
  - b) balkonów,
  - c) kolumn;
- 5) nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki w kolorze ceglastym, w budynkach które posiadały inne pokrycie niż wymienione stosuje się pokrycie dachowe historyczne właściwe dla danego obiektu;

**§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną wielkość działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 90°,
  - d) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych do poszerzenia pasów drogowych oraz terenów infrastruktury technicznej;
- 3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych do poszerzenia pasów drogowych oraz terenów infrastruktury technicznej;
- 4) ustalenia wymienione w pkt 1, 2, 3 nie mają zastosowania dla terenu 1R.

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

- 1) drogi publicznej- lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL;
- 2) dróg publicznych- dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 3) ciągów pieszo- jezdnych, publicznych, oznaczonych symbolami: 1KDpj, 2KDpj;
- 4) drogi transportu rolnego, oznaczonej symbolem 1KDr.

**§ 9. 1.** Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:

- 1) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce na 4 zatrudnionych w obiektach usługowych lub produkcyjnych.

2. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w formie garaży i stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej.

3. W obszarze objętym planem liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

**§ 10. 1.** W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących odcinków oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym;
- 2) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w sytuacji braku możliwości spełnienia tego warunku, dopuszcza się realizację odcinków sieci na terenach przyległych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę użytkową z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza stosowanie indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) budowę sieci kanalizacyjnych z włączeniem do systemów kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych odbiorników ścieków bytowo- gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach działki budowlanej;
- 2) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastosowaniem urządzeń podczyszczających lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych.

5. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej ;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się montaż urządzeń wytwarzających energię z odnawianych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń tego typu wykorzystujących siłę wiatru;
- 5) w pasach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokości 7,0 m (po 3,50 m w każdą ze stron od osi linii), obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, dopuszcza się przebudowę lub skablowanie linii- w takim przypadku wymienione ograniczenia nie obowiązują.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) budowę nowych sieci i urządzeń dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 2) lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych.

7. W zakresie sieci i urządzeń telekomunikacji ustala się ich utrzymanie oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację. Dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

10. W zakresie melioracji dopuszcza się: poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 11.** Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) w wysokości 20% dla terenów zabudowy:

- a) mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej, oznaczonych symbolami: 1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M,
- b) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem 1MN,
- c) obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczonych symbolem 1RU;

2) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna i magazynowo - składowa;
- 3) za zgodną z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków usługowych;
- 4) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych,
  - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zieleni urządzonej;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych wolnostojących
  - b) dopuszczenie lokalizacji usług w formie wbudowanej, wolnostojącej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów zabudowy produkcyjnej i magazynowo- składowej,
  - d) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny,
  - e) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków,
  - f) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje zastosowanie:
    - materiałów pokrycia dachowego i elewacji jak w budynku poddawanych wymienionym pracom budowlanym,
    - wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - g) obsługa komunikacyjna:
    - teren 1M- z dróg publicznych: 1KDL, 1KDD,
    - teren 2M- z drogi publicznej 1KDL, ciągu pieszo- jednego, publicznego 1KDr,
    - teren 3M- z drogi publicznej 1KDL, ciągu pieszo- jednego, publicznego 1KDpj, drogi transportu rolnego 2KDr,
    - teren 4M- z dróg publicznych: 1KDL, 1KDD, 2KDD,
    - teren 5M- z dróg publicznych: 1KDL, 2KDD,
    - teren 6M- z drogi publicznej 1KDL, ciągów pieszo- jezdnych, publicznych: 1KDpj, 2KDpj,
    - teren 7M- z drogi publicznej 1KDL, ciągu pieszo- jednego, publicznego 2KDpj;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów mieszkaniowo- usługowych,
  - b) zakaz prowadzenia działalności mogących zawsze znacząco wpływać na środowisko, mogących potencjalnie znacząco wpływać na środowisko zdefiniowanych w przepisach odrębnych;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.60,
  - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych: 10,0 m,
- budynków gospodarczych, zabudowy produkcyjnej i magazynowo - składowej: 12,0 m,
- dla garaży: 4,0 m,

e) nakaz stosowania dachów: -symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie:

- od 38° do 45° - w zasięgu strefy B ochrony obszaru historycznie kształtowanej zabudowy miejscowości,
- symetrycznych do nachyleniu połaci w zakresie: od 12° do 45° na pozostałych terenach.

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) w granicach terenu dopuszcza się ponadto lokalizację:

- a) budynków gospodarczych,
- b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zieleni urządzonej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych: 1KDD, 3KDD,
- b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,
- c) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.30,
- b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.02,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie: 70%,
- d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 35° do 45°,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych: 10,0 m,
  - budynków gospodarczych, garaży: 4,0 m.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: sport i rekreacja;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

- a) usługi publiczne,
- b) zieleni urządzona,
- c) urządzone miejsca wypoczynku;

3) w granicach terenu dopuszcza się ponadto lokalizację:

- a) budynków gospodarczych,
- b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zieleni urządzonej;

- 4) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych: 1KDL, 3KDD;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.25,
  - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej : 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 45°,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) obsługa komunikacyjna z drogi transportu rolnego 1KDr;
- 3) zakaz zabudowy.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych,
- 2) w granicach terenu dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych,
  - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zieleni urządzonej;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi transportu rolnego 1KDr,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.70,
  - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.30,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 0° do 45°,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12, 00 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna- lokalna (odcinek drogi powiatowej Nr 2001D);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu, w granicach władania zarządcy;
- 3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi: obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia,
  - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne- dojazdowe;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;
- 3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi: obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia,
  - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie terenu: ciągi pieszo- jezdne, publiczne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m
- 3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi: obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia,
  - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDr** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga transportu rolnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m
- 3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi: obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia,
  - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej- lokalnej 1KDL,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

**§ 23.** 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 (tekst jednolity: Dz.U. 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały Nr XXX/404/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szymanów.

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

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy położonej w obszarze objętym planem. Przeważającym typem przeznaczenia terenu jest zabudowa zagrodowa, której intensywność dostosowano do lokalnych warunków.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla strefy "OW" obserwacji archeologicznej. W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie określono nakaz zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych terenów elementarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych. W zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości.

Obszar objęty opracowaniem o łącznej powierzchni 16,233 ha leży w granicach Obrębu Kilianów-Szymanów, w południowo-zachodniej części gminy. Granica administracyjna gminy przebiega wzdłuż południowej części obszaru opracowania. Są to głównie tereny zabudowane o wiejskim charakterze, tereny obsługi i produkcji rolnej, tereny rolne i elementy komunikacji. Obszar objęty jest jednym planem miejscowym przyjętym uchwałą Nr XXIX/234/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 17 poz. 165 z dnia 30 grudnia 1996 r. Plan ten przeznaczają zmienianą część na tereny zainwestowania wiejskiego, tereny obsługi i produkcji rolnej, elementy układu komunikacyjnego, tereny rolne.

Zmiana zapisów planistycznych polegać ma na aktualizacji ustaleń dla terenów wskazanych w planach miejscowych jako zainwestowane, wraz z nieznacznym zwiększeniem terenów zainwestowanych wskazanych w studium. Przewiduje się, że dzięki dokonany zmianom będzie możliwa lokalizacja ok. 15 nowych budynków mieszkalnych. Zmiana ustaleń planu będzie zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Dokument ten wskazuje: tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, elementy układu komunikacyjnego. Zakłada się, że wnioskowana zmiana w planie nie będzie stanowić znaczącej kolizji dla istniejącego zagospodarowania terenu. W obszarze objętym planem, istnieje zabudowa o charakterze wiejskim wraz z układami komunikacyjnymi, występują tereny wykorzystywane rolniczo.

Realizacja ustaleń studium spowoduje konieczność wystąpienia z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę terenów rolnych na cele nierolnicze. Dla części przedmiotowego obszaru zgodę taką uzyskano na etapie wcześniej sporządzanych planów miejscowych. Wieś Szymanów zamieszkuje obecnie 60 osób (stan na 13 kwietnia 2017 r.). Obowiązujący plan miejscowy pozwala na zwiększenie liczby mieszkańców o ok. 140 osób. Przewiduje się, że zwiększenie terenów mieszkaniowych pozwoli na zwiększenie liczby mieszkańców o ok. 48 osób. Spełnione to będzie wyłącznie przy uzyskaniu zgód rolnych na wszystkich terenach objętych zmianą.

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 komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczą:

- 1) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;
- 2) odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 3) melioracji wodnych szczegółowych;
- 4) odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych;
- 5) sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 6) paliw gazowych i zaopatrzenia w ciepło;
- 7) sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych;
- 8) gromadzenia i usuwania odpadów.

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

- 1) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;
- 2) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, kolejno w dniach: \_\_\_\_\_
- 3) zorganizowanie w okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu dyskusji publicznej nad zawartymi w projekcie rozwiązaniami;
- 4) wskazanie po okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu terminu składania uwag do projektu.

Informacje o tych działaniach są 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. Interes prywatny został uwzględniony w tym zakresie, w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę elementów układu drogowego powiązanego z terenami dróg w otoczeniu terenu objętego planem.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających 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, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

Lokalizacja nowej zabudowy nie będzie ograniczać możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów w ramach istniejących ciągów komunikacyjnych w otoczeniu.

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

Podejmując uchwałę Nr XXX/404/17 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szymanów, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu są zgodne treścią z treścią analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskiej, przyjętą uchwałą Nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r.

## **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Zgodnie z wynikami prognozy bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być dodatni, pod warunkiem uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu:

- 1) podatków od nieruchomości;
- 2) opłat planistycznych;
- 3) opłat adiacenckich.

Dochody gminny będą zależeć od tempa rozwoju zabudowy w obszarze objętym projektem. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

## **Przebieg prac planistycznych**

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

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

W terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu 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.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowić będzie załącznik Nr 3 do uchwały.

## **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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 poz. 283 z późn. zm.):

- 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..