

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXX/402/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kilianów, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXI/300/20 z dnia 25 czerwca 2020 r., Rada Miejska uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1, sporządzony w skali 1:1000, będący integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, zapisane w postaci elektronicznej - stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę budynku, 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 obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone przeznaczenie wydzielone liniami rozgraniczającymi, które stanowi wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.

§ 3. 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, krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic, sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) terenów górniczych;
- 5) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) szpalery zieleni;
- 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej - równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 7) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego - równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 8) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) **M** – tereny zabudowy, mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 4) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;

- 5) **UKr** – teren usług sakralnych;
- 6) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 7) **RU/RM** – teren obsługi produkcji rolnej i zabudowa zagrodowa;
- 8) **RU/U** – tereny obsługi produkcji rolnej i zabudowy usługowej;
- 9) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 10) **R** – teren rolniczy;
- 11) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) tereny dróg publicznych:
  - a) **KDZ** – klasy zbiorczej,
  - b) **KDL** – klasy lokalnej,
  - c) **KDD** – klasyjazdowej;
- 13) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 14) **KDg** – tereny dróg transportu rolnego;
- 15) **KDPJ** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

**§ 6.** Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) realizację nowych budynków oraz rozbudowywanych części istniejących budynków zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w lit. d),
  - d) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy,
  - e) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i obiektów pomocniczych;
- 2) w terenie M, MN i MNU na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
  - 700 m<sup>2</sup> – w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 450 m<sup>2</sup> – w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej,
  - 250 m<sup>2</sup> – w zabudowie jednorodzinnej szeregowej;
- 3) za zgodne z planem uznaje się lokalizację na granicy działki budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych;
- 4) zakaz realizacji obiektów o wysokości 15 m n.p.t. i wyższych, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną o wysokości nieprzekraczającej 20 m;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych.

**§ 7.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 2) północna część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Subzbiornik Prochowice – Środa Śl., na którym obowiązują wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) wschodnia część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy, na którym obowiązują regulacje w zakresie sposobu zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych dotyczących tego obszaru;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej – dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych odpowiednio:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem MN – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem M i MNU – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowego,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem RM – jak dla terenu zabudowy zagrodowej,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem US – jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 5) w terenach oznaczonych symbolem MN ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych, obiektów handlu hurtowego;
- 6) w terenach M i MNU ustala się zakaz lokalizacji punktów skupu i składowania surowców wtórnych, obiektów handlu hurtowego;
- 7) w zakresie melioracji:
  - a) zachowanie rowów melioracji wodnych szczegółowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z obowiązkiem zachowania pasa terenu, wolnego od zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w przypadku wystąpienia niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:**

**1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:**

- 1) ochronę stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych pod numerem 1/8/82-26 AZP: osada z epoki kamienia i I okresu epoki brązu, w obszarze którego dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicy obszaru objętego planem wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, w zasięgu której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych, tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

**2. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do rejestru oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:**

- 1) zabytkowego zespołu kościelnego - kościół fil. p.w. Wniebowzięcia NMP wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1204/1792 z dnia 20.08.1966 r. wraz z przykościelnym cmentarzem ujętym w wykazie zabytków;
- 2) wykaz obiektów wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
  - a) domu mieszk., Nr 16, poł. XIX w.,
  - b) zespołu mieszk.-gosp., Nr 17 b,
    - domu mieszk., Nr 17 b, XVIII w., XIX w.,
    - oficyny mieszk.-gosp., Nr 17 b, k. XIX w.,
    - obory, Nr 17 b., XIX/XX w.,

- wozowni, Nr 17 b, XIX/XX w.,
  - domu mieszk., Nr 18, p. XIX w.,
  - c) zespołu folwarku,
    - domu mieszk., Nr 23 a, p. XX w.,
    - domu mieszk., Nr 23 c, k. XIX w.,
    - obory, Nr 23, k. XIX w.,
  - d) domu mieszk., Nr 24, 2 poł. XIX w., XX w.,
  - e) domu mieszk., Nr 27, 2 poł. XIX w.,
  - f) zespołu mieszk.-gosp., Nr 28,
    - domu mieszk., Nr 28, 2 poł. XIX w.,
    - obory, Nr 28, k. XIX w.,
    - stodoły I, Nr 28, k. XIX w.,
    - stodoły II, Nr 28, k. XIX w.,
  - g) domu mieszk., Nr 30, k. XIX w.,
  - h) domu mieszk., Nr 34, 1892 r.,
  - i) domu mieszk., Nr 38, p. XX w.,
  - j) bud. gosp., Nr 38, p. XX w.,
  - k) domu mieszk., Nr 39, k. XIX w.;
- 3) dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2 ustala się następujące wymogi dotyczące zasad ochrony:
- a) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych,
  - b) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
  - c) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, utrzymaniem lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
  - d) ochrona zachowanego układu i wystroju wnętrz, z dążeniem do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
  - e) stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych, z zakazem stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
  - f) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące wymogi w strefach ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu:
- 1) w strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej:
- a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
  - b) utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenu,
  - c) rewitalizację i konserwację budynku kościoła,
  - d) działania odtworzeniowe elementów historycznego układu, ogrodzeń, bram, obiektów sztuki sepulkralnej,
  - e) zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,
  - f) prowadzenie działań inwestycyjnych na terenie zespołu kościelnego i przy jego poszczególnych elementach oraz przy/i w budynku kościoła - zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 2) w strefie "B" ochrony konserwatorskiej:
- a) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i zabudowy oraz kompozycję zieleni – historyczną aleję,

- b) zachowanie i modernizację historycznej drogi kamiennej,
  - c) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu poziomu posadowienia parteru, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości, połączenie dachu należy pokryć dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglanym,
  - d) dla nowej zabudowy ustala się dachy symetryczne: dwuspadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci od 38° do 45°; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików, lukarn,
  - e) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, w nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 3) w zakresie ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych:
- a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku nowoodkrywanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, z koniecznością przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** 1. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny oznaczone symbolami: Ukr, US oraz KDZ, KDL, KDD, KDPI.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) zagospodarowanie w sposób umożliwiający poruszanie się w nich osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§ 10.** 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu:
  - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalnej szerokości 18 m;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 2. lit. a i b, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi i infrastrukturę techniczną, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, oraz utworzonych wokół placów do zawracania;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 11.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) każdej nowo wydzielanej działce budowlanej w terenach MN i MNU należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;

- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zjazdów, zieleni;
- 4) za zgodne z planem uznaje się lokalizacje w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych.

2. Dopuszcza się możliwość tworzenie dojazdów jako dróg wewnętrznych:

- 1) o szerokości wynoszącej co najmniej 10 m;
- 2) w przypadku wydzielenia drogi nieprzelotowej, obowiązuje realizacja placu do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m;
- 3) w rejonie skrzyżowań należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0 m.

3. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, analogicznie do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie zapewnienia miejsc postojowych, ustala się ich liczbę nie mniejszą niż:

- 1) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego;
- 2) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 4) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku.

**§ 12.** 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) 30KDZ – istniejąca droga powiatowa nr 2000D, szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m do 22 m, odcinkowe przewężenia ze względu na istniejące zainwestowanie i uwarunkowania, poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 31KDL – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od min. 10 m do 20 m; odcinkowe przewężenia ze względu na istniejące zainwestowanie i uwarunkowania, poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 32KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m, odcinkowe przewężenie do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) 33KDD – projektowana droga, szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 34KDD – projektowana droga, szerokość w liniach rozgraniczających od min. 4 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 35KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających min. 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 36KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających min. 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 37KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;

9) 38KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla publicznego ciągu pieszo-jezdnego 41KDPJ - ciąg istniejący, szerokość w liniach rozgraniczających - min. od 5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla dróg wewnętrznych i dróg transportu rolnego, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

- 1) 39KDW – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 40KDW – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 42KDW – droga projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 43KDW – droga projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m, odcinkowe przewężenie 4 m, do łącznego zagospodarowania z częścią pasa drogowego znajdującego się poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 44KDg, 45KDg, 46KDg – istniejące drogi transportu rolnego. szerokość w liniach rozgraniczających od min. 3 do 5 m dla 44KDg, od min. 3 m do 10 m dla 45KDg oraz min. 3 m z poszerzeniem do 10 m dla 46KDg, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 13.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zapewnienie połączenia infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów odpowiadającym parametrom układu zewnętrznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym związanej z łącznością publiczną;
- 3) zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie budynków dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) obowiązek docelowego odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości stałe.

4. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce budowlanej,
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do innych odbiorników wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) prowadzenie nowych linii średniego i niskiego napięcia, jako linii kablowych;
- 3) w granicy pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż linii elektroenergetycznej 20 kV, której granice przebiegają w odległości 2,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz lokalizacji



budynków niezwiązanych z energetyką oraz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3 m;

- 4) możliwość pozyskania energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, zapewniających wysoki stopień czystości spalin, niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość pozyskania energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników na gaz.
- 2) możliwość lokalizacji zbiorników na gaz.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **5M, 6M, 7M, 8M, 9M** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków mieszkalnych, inwentarskich, w tym silosów, gospodarczych i pomocniczych w zabudowie zagrodowej,
  - c) budynków mieszkalnych wielorodzinnych do czterech lokali mieszkalnych,
  - d) budynków usługowych,
  - e) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową oraz obiektów pomocniczych,
  - f) infrastruktury technicznej
  - g) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające: zabudowa produkcyjna i magazynowo – składowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenu 9M będącego w zasięgu Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy, dla którego obowiązuje – 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,1,
  - b) maksymalny – 1,2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:
  - a) 700 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej,
  - b) 450 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
  - c) 1500 m<sup>2</sup> - dla zabudowy zagrodowej;
- 5) możliwość przebudowy – istniejących obiektów wielorodzinnych, z zachowaniem funkcji mieszkaniowej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 2) budynki mieszkalne wielorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie do czterech lokali mieszkalnych,

- 3) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowa mieszkaniowa, usługowa – nieprzekraczająca 10 m,
  - b) zabudowa produkcyjna, magazynowo-składowa – nieprzekraczająca 7 m,
  - c) zabudowa garażowa i gospodarcza – nieprzekraczająca 5 m,
  - d) zabudowa inwentarska, w tym silosy – nieprzekraczająca 11 m;
- 4) budynki mieszkalne i usługowe lokalizowane w granicy strefy ochrony konserwatorskiej „B” – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 5) dachy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej – płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym,
  - b) dla zabudowy lokalizowanej w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia z § 8 ust. 3 pkt 2;
- 6) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN ustala się:**

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy jednorodzinnej,
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
  - c) infrastruktury technicznej;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej, 30 % dla zabudowy szeregowej, za wyjątkiem terenów 11MN, 12MN, 15MN będących w zasięgu Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy dla którego obowiązuje 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,1,
  - b) maksymalny – 1,0;
- 4) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszą:
  - a) 700 m<sup>2</sup> – dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej,
  - b) 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej bliźniaczej,
  - c) ustalenia lit. a) i b) nie dotyczą terenów o symbolach 11MN, 12MN, 15MN dla których obowiązuje minimalna powierzchnia 1200 m<sup>2</sup>, będących w zasięgu Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane jako wolnostojące, bliźniacze;
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowa mieszkaniowa – nieprzekraczająca 10 m,
  - b) zabudowa usługowa – nieprzekraczająca 7 m,
  - c) zabudowa garażowa i gospodarcza – nieprzekraczająca 5 m;
- 3) budynki mieszkalne i usługowe: maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 4) dachy: dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej – płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną,

cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym;

- 5) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 16.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **2MNU, 3MNU, 4MNU** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
  - b) budynków usługowych,
  - c) budynków mieszkalno-usługowych,
  - d) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
  - e) infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenu 4MNU będącego w zasięgu Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy, dla którego obowiązuje – 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,1,
  - b) maksymalny – 1,2;
- 4) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszą: 700 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej, za wyjątkiem terenu 4MNU będącego w zasięgu Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy, dla którego obowiązuje minimalna powierzchnia 1200 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowa mieszkaniowa – nieprzekraczająca 10 m,
  - b) zabudowa usługowa – nieprzekraczająca 10 m,
  - c) zabudowa garażowa i gospodarcza – nieprzekraczająca 5 m;
- 2) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno-usługowe: maksymalnie dwie kondygnacje;
- 3) dachy dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszkalno-usługowej, garażowej i gospodarczej – płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglanym, czerwonym lub brązowym;
- 4) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 17.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 47RM, 48RM, 49RM** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych, inwentarskich, w tym silosów, wiat, budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
  - b) budynków garażowych i pomocniczych,
  - c) infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,1,
  - b) maksymalny – 1,2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi 700 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej wyłącznie jako jednorodzinne wolnostojące,
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowa mieszkaniowa, inwentarska, w tym silosy, wiaty i gospodarcza – nieprzekraczająca 10 m,
  - b) zabudowa garażowa – nieprzekraczająca 6 m;
- 3) dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) budynki mieszkalne – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 5) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UKr** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – teren usług sakralnych - kościoł.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zachowanie istniejącego obiektu, bez możliwości nowej zabudowy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy: zachowanie istniejącej wysokości, połaci dachowych kościoła, przy uwzględnieniu ustaleń § 8 ust. 2 i ust. 3, ze względu na położenie w ścisłej strefie "A" ochrony konserwatorskiej.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **26US** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren sportu i rekreacji;
- 2) jako zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) placów zabaw, boisk,
  - b) infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren położony jest w strefie "B" ochrony konserwatorskiej.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **21RU/RM** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi produkcji rolnej i zabudowa zagrodowa;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych, inwentarskich, silosów, wiat, gospodarczych, składowych,
  - b) budynków garażowych i pomocniczych,
  - c) infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny - 0,1,
  - b) maksymalny - 1,2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej wyłącznie jako jednorodzinne wolnostojące;

- 2) maksymalna wysokość: zabudowa mieszkaniowa, inwentarska, silosy, wiaty, gospodarcza, składowa i garażowa - nieprzekraczająca 10 m;
- 3) dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) budynki mieszkalne - maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 5) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **22RU/U**, **23RU/U** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji rolnej i zabudowy usługowej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków usługowych, inwentarskich, silosów, wiat, gospodarczych, składowych,
  - b) budynków garażowych i pomocniczych,
  - c) infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,1,
  - b) maksymalny – 1,2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: zabudowa mieszkaniowa, usługowa, inwentarska, silosów, wiat, gospodarcza, składowa i garażowa - nieprzekraczająca 10 m;
- 2) dachy:
  - a) płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - b) dla terenów **22RU/U** i **23RU/U** będących w zasięgu strefy „B” ochrony konserwatorskiej – zgodnie z § 8 ust. 3 ppkt. 2;
- 3) dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkaniowej w istniejącym budynku mieszkalnym;
- 4) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 22.** 1. Dla teren oznaczonego symbolem **25E** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,1
  - b) maksymalny – 0,5.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 6 m;
- 2) dachy: płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

**§ 23.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **24R**, **50R** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

- § 24.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **27WS, 28WS, 29WS** ustala się:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i budowle służące gospodarce wodnej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość ich wykorzystania jako odbiorniki wód opadowych;
- 2) możliwość przebudowy, modernizacji i przekrycia.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 25.** Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynoszącą:

- 1) dla terenów: M, MN, MNU, RU/U, RU/RM, RM – 20 %;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,01 %.

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

**§ 27.** Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....

## **Uzasadnienie**

do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kilianów

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kilianów i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 4 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 4 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, odnosząc się do gospodarowania wodami, ze względu na występowanie rowów melioracji wodnych szczegółowych. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących terenów leśnych i terenów łąk, gdyż na obszarze opracowania takie przeznaczenie terenu nie występuje, jedynie niewielki fragment terenu rolnego R – z ustaleniami w § 24. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III, wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, które wydaje Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Decyzją z dnia 27 maja 2019 r. Minister wyraził zgodę na część wnioskowanych terenów o zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

#### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie. W § 8 uchwały określone zostały zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na obszarze objętym planem znajduje się obiekt – kościół z cmentarzem – wpisany do rejestru zabytków, dla którego wprowadzono strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej z ustaleniem wymogów ochronnych. Natomiast obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które tworzą obszar tożsamy z granicą obszaru strefy "B" ochrony konserwatorskiej, dla której ustalono

wymogi dotyczące zasad ochrony. Na obszarze objętym planem usytuowane jest również stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków pod numerem 1/8/82-26 AZP, w związku z czym służby konserwatorskie wprowadziły strefę ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych – równoznaczną ze strefą ochrony konserwatorskiej.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Projekt planu miejscowego w § 6 pkt 5 oraz § 7 pkt 4 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zapewnione w § 9 ust. 2 pkt 3) poprzez ustalenia, iż w terenach wskazanych jako przestrzeń publiczna obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający poruszanie się w nich osobom ze szczególnymi potrzebami.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 25 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 20 % dla terenów oznaczonych symbolami M, MN, MNU, RU/U, RU/RM, RM; dla pozostałych terenów – 0,01 %.

**7) Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu miejscowego w § 6 pkt 6 zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

**9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu określa wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych, do których zalicza się ogólnodostępne tereny dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných oraz teren US – sportu i rekreacji i UKr - kościoła.

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

Projekt planu w Rozdziale 3 w § 13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, energię elektryczną, ciepłą, gaz i telekomunikacji.

**11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,



- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Wykonano czynności wynikające z 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, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 5 grudnia 2017 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej celem zaopiniowania projektu planu. Następnie projekt planu poddany był uzgadnianiu i opiniowaniu przez organy i instytucje zewnętrzne. W dniach od 21 stycznia 2020 r. do 10 lutego 2020 r. wyłożono projekt planu do publicznego wglądu, przeprowadzając w dniu 3 lutego 2020 r. dyskusję publiczną. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 24 lutego 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które w ustawowym terminie zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

W dniach od 16 października 2020 r. do 5 listopada 2020 r. ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu, organizując w dniu 23 października 2020 r. dyskusję publiczną. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 19 listopada 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które w ustawowym terminie zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie. Obecnie trwa procedura ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (od 21 stycznia 2022 r. do 11 lutego 2022 r.). Na dzień 25 stycznia przewidziano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin na składanie uwag do 25 lutego 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło sześć uwag, z których dwie zostały rozpatrzone pozytywnie. Obecnie (od 15.04.2022 r. do 13.05.2022 r.) trwa procedura czwartego wyłożenia do publicznego wglądu.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

## **12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu w § 13 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

## **13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Wszystkie nieruchomości objęte planem stanowią własność prywatną. Projekt planu uwzględnia

zarówno zapisy studium jak i zamierzenia gminy oraz wnioski złożone przez właścicieli w początkowej fazie procedury.

#### **14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Obszar we wsi Kilianów to głównie tereny zabudowy o wiejskim charakterze i tereny rolne. Występują również zieleń o różnym charakterze, elementy komunikacji. Obszar objęty jest trzema planami miejscowymi. Pierwszy przyjęty 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. przeznacza zmienianą część powyższego planu na tereny zainwestowania wiejskiego, tereny istniejących i projektowanych usług, tereny obsługi i produkcji rolnej, elementy układu komunikacyjnego, tereny rolne. Drugi plan przyjęty uchwałą Nr XXXI/233/2004 Rady miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 października 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 233 poz. 3593 z dnia 30 listopada 2004 r. przeznacza część objętą zmienianym planem na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Trzeci plan przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/358/09 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 listopada 2009 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 26 poz. 361 z dnia 10 lutego 2010 r. przeznacza nieruchomości na tereny mieszkaniowo-usługowe.

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. 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.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (nr XXX/402/17 z dnia 27 kwietnia 2017 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przedstawiany do uchwalenia projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną, sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała nr XXI/300/20 z dnia 25 czerwca 2020 r.).

Prace nad „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” prowadzone były w 2014 r., w wyniku których podjęto Uchwałę Nr XLVIII/503/14 z dnia 25 września 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie, oraz uchwałę nr XLV/572/18 z dnia 25 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

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

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale Rady Miejskiej. Uchwalenie planu będzie związane z wydatkami na komunikację i infrastrukturę techniczną.