

Projekt

z dnia 6 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2026 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w zachodniej części wsi Mokronos Dolny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) , 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, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) , w związku z uchwałą nr ... Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia ... w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w Mokronosie Dolnym w rejonie ul. Smutnej, 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. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla terenu położonego w zachodniej części wsi Mokronos Dolny, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są załączniki:

- 1) nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) nr 2- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) nr 3- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) nr 4- dane przestrzenne.

§ 3. Z uwagi na brak występowania na obszarze planu wymienionych niżej ustaleń, nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części budynku, linię tą przekroczyć mogą o nie więcej niż 1,5 m: wysunięte zadaszenia, schody zewnętrzne, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze. Wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej i budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu.

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

- 1) wyznacza się przestrzeń publiczną w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni.

§ 6. Obszar objęty planem:

- 1) znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław- Strachowice;
- 2) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie;
- 3) przy obliczaniu wysokości obiektów, o których mowa wyżej uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, anteny oraz inne urządzenia, w przypadku dróg również ich skrajnie;
- 4) w obszarze objętym planem zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z terenu drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo- jezdnych dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej, zjazdów;
 - b) miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- rowerowych i chodników;

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

- 1) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 200,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 2) dla budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na 4 osoby zatrudnione na 1 zmianie.

3. Stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać jak wskazano w przepisach odrębnych – co najmniej 2 miejsca postojowe.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 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 budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia
 - c) w zakresie stosowania odnawialnych źródeł energii dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, o mocy nieprzekraczającej 500 kW;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) lokalizację zbiorników na gaz;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków dopuszcza się eksploatację, budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla terenów zabudowy: dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;
- 8) w zakresie zagospodarowania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

- 9) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 9000,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż: 70,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się w zakresie od 30° do 90°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt od 1 do 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne;
- 5) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) działalności związanych z obróbką drewna i kamienia, składowaniem, skupem i obrotem odpadami.

§ 11. Określa się następujące wysokości stawek procentowych na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 10% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U-P;
- 2) 0,01% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDD.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) usług:
 - handlu,
 - usług rzemieślniczych,
 - usług gastronomii ,
 - sportu i rekreacji;
 - kultury i rozrywki,
 - b) produkcji:
 - przemysłowej;
 - składów i magazynów,
 - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi 1 KDD;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,50,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,

- e) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 80%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- § 13.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 7,0- 19,5 m;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - budowli drogowych,
 - elementów odwodnienia,
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

§ 15. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uzasadnienie

Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu 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, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24).

Istotą tego narzędzia planistycznego jest synergia potrzeb inwestora i gminy. Inwestor wnioskując o podjęcie prac nad zintegrowanym planem inwestycyjnym zakłada swój udział w poniesieniu kosztów związanych z działaniami należącymi do zadań własnych gminy i chce w nich partycypować.

Podstawą prawną rozpoczęcia prac jest uchwała nr XXVII/252/26 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki 37/40 obręb Mokronos Dolny. Projekt planu, po doprecyzowaniu założeń przestrzennych na podstawie negocjacji umowy urbanistycznej otrzymał nazwę „zintegrowany plan inwestycyjny dla terenu położonego w zachodniej części wsi Mokronos Dolny”.

Dla obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą IV/26/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 stycznia 2007 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Dolny.

Zgodnie z art. 37ea. ust. 2. ustawy zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje:

- 1) obszar inwestycji głównej: adaptację hali przemysłowej na obiekt sportowo- rekreacyjny;
- 2) obszar inwestycji uzupełniającej: budowę chodnika oraz oświetlenia na odcinku ul. Przyjaznej.

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 obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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.

W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ootrzeby 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 planem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez:

- 1) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;
- 2) konsultacji społecznych projektu planu,

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. Interes prywatny został uwzględniony w tym zakresie. 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, kanalizacyjne elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Lokalizacja 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 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 XLV/572/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2018 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.

W przypadku przedmiotowego planu obejmującego obszar istniejącej zabudowy nie ulegnie zmianie dochód z podatku od nieruchomości, nie należy spodziewać się również dochodów z tytułu opłat planistycznej czy adiacenckiej. Natomiast bilans finansowy uchwalenia planu będzie dodatni w związku z realizacją inwestycji uzupełniającej.

Przebieg prac planistycznych

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

1) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;

2) projekt planu podlegał konsultacjom społecznym w dniach: ...

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.

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 Dz.U. 2024 poz. 1112):

1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;

2) opinie organów:

a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu,

a) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu.