

**UCHWAŁA NR XLVIII/620/22  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 27 stycznia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XIII/194/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów zwany dalej planem.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) 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 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje część obrębu Gądów, w granicach działek nr: 89/6, 89/7 i 89/8.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3. Ustalenia i oznaczenia planu**

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, wraz z oznaczeniami cyfrowymi i literowymi określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych.

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

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;

- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m;
- 4) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu objętego planem: zabudowa zagrodowa - oznaczona symbolem 1RM.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojeżdż, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy; z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu. Ustala się dla terenu zabudowy zagrodowej 1RM jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy zagrodowej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej i krajobrazy kulturowe.

2. W granicach obszaru objętego planem znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne: nr 4/46/81-27 AZP – osada kultury łużyckiej z epoki brązu - okresu halsztackiego, osada kultury przeworskiej okresu rzymskiego;

3. W obrębie stanowiska archeologicznego wskazanego w ust. 2 oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. W obszar objęty planem znajduje się w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

**§ 11.** Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń.

**§ 12.** Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Napowietrzna linia elektroenergetyczna: w granicach pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 20 kV, w odległości 7 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym:

- 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m;
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów wynoszące od 255 m n.p.m. do 265 m n.p.m. zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław – Starachowice; powyższe ograniczenia dotyczą również wszystkich urządzeń umieszczanych na obiektach budowlanych, w tym także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

3. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu strefy ochronnej dla obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4576 *Pietrzykowice*, ustanowionej decyzją lokalizacyjną *Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 02/78 z dnia 10 stycznia 1978r.*

**§ 13.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą wewnętrzną włączoną do drogi publicznej (ul. Głównej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 6) dopuszcza się usytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2-5 na działce budowlanej lub na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą lub na terenie drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 1.

2. Infrastruktura techniczna:

- 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

#### 4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków.

#### 5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, do kanalizacji deszczowej, lub do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

#### 6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

#### 7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;

#### 10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 14. Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,

- b) maksymalny = 0,40;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 %;
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
    - b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
    - b) budynki gospodarcze, garaże lub inwentarskie: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
  - 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
  - 8) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
  - 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 4m i 8 m od strony północnej i zachodniej granicy obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Anna Skórczak**

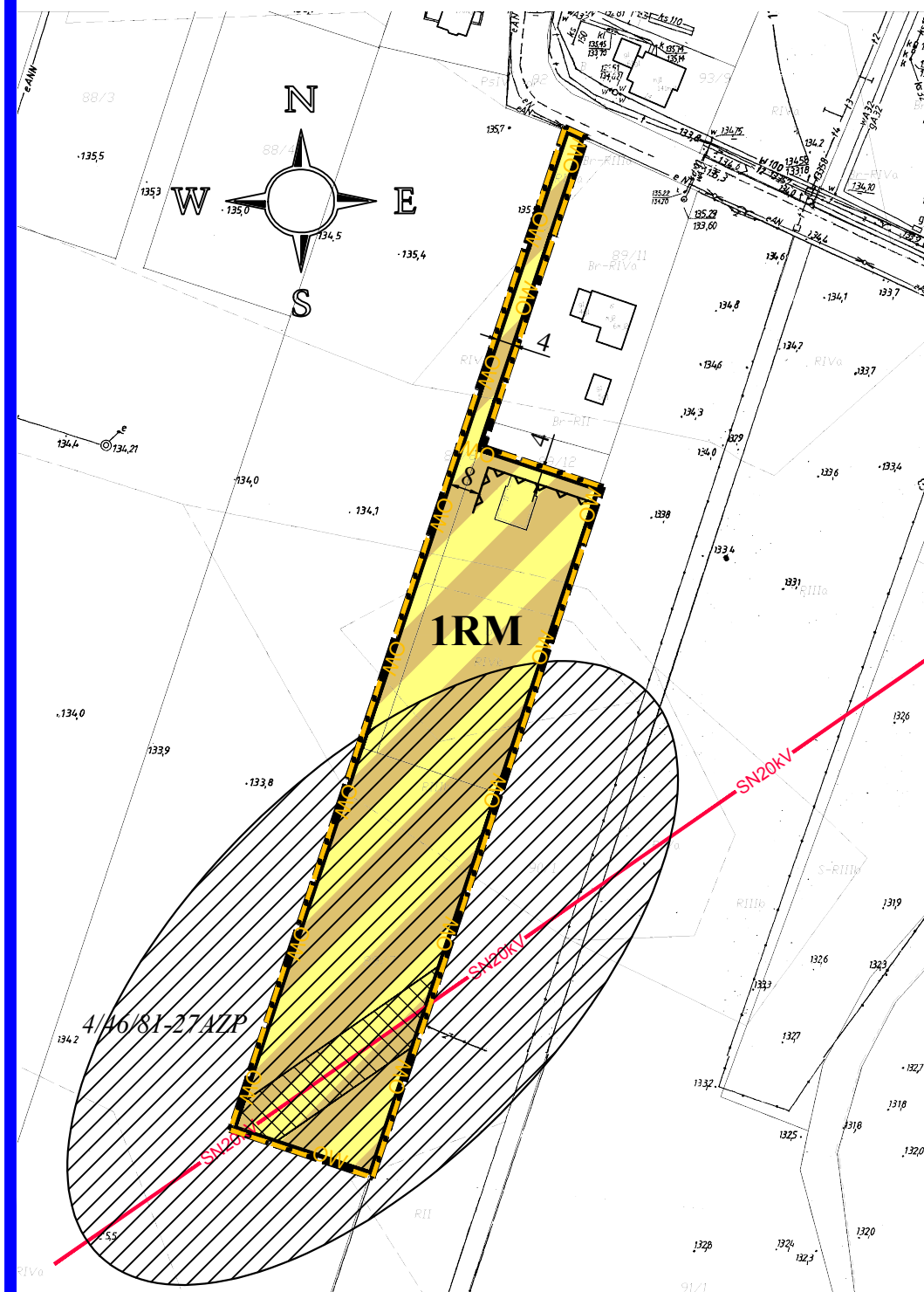
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI WSI GĄDÓW

## RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000

0m 50m 100m



## LEGENDA:

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- RM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- WYMIARY W METRACH
- ISTNIEJĄCA DYSTRYBUCYJNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

NA OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM OBOWIĄZUJĄ BEZWZGLEDNE OGRANICZENIA WYSOKOŚCI OBIEKTÓW ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA WROCŁAW – STARACHOWICE

OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU STREFY OCHRONNEJ DLA OBIEKTU TECHNICZNEGO ZLOKALIZOWANEGO W KOMPLEKSIE WOJSKOWYM NR 4576 PIETRZYKOWICE

UCHWAŁA O PRZYSTAPIENIU NR XIII/194/19 Z DNIA 24.10.2019 R.  
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 0,81 ha

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/620/22  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 27 stycznia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru**  
**w południowej części wsi Gądów**  
**inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach**  
**ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/620/22  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 27 stycznia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów**  
**podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.).



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/620/22  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 27 stycznia 2022 r.

**Dane przestrzenne,  
o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Plik GML

## UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów sporządzony został na podstawie uchwały Nr nr XIII/194/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów.
2. Plan obejmuje część obrębu Gądów, w granicach działek nr: 89/6, 89/7 i 89/8, o powierzchni ok. 0,8 ha.
3. Projekt planu obejmuje obszar, na którym obowiązują obecnie ustalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów – Jaszgotle zatwierdzonej uchwałą Nr XLIX/344/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 marca 2006r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 106 poz. 1784 z dnia 31 maja 2006r., w którym obszar objęty planem przeznaczony jest na cele rolne: R –uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze oraz zalesienia, oraz RM – zabudowę zagrodową. Projekt planu miejscowego przynajmniej ten teren na cele zabudowy zagrodowej.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonej uchwałą nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV; 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm; 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej..
7. 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:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: projekt planu miejscowego zmienia dotychczasowe przeznaczenie terenu z funkcji terenu rolnego (R –uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze oraz zalesienia) na funkcję RM - zabudowę zagrodową. Teren objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej

jednorodzinnej wsi Gądów. Ustalenia projektu planu wprowadzają zapisy porządkujące przestrzeń zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenu jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
  - b) ze względu na rolniczy charakter planowanego przeznaczenia terenu (zabudowa zarodowa) do projektu planu miejscowego nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez ustalenie ochrony udokumentowanego stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenie strefy OW ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
  - a) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
  - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Plan wskazuje na ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów ze względu na położenie w strefie powierzchni ograniczających przeszkody zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław – Starachowice oraz w zasięgu strefy ochronnej dla obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4576 *Pietrzykowice*, ustanowionej decyzją lokalizacyjną *Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 02/78 z dnia 10 stycznia 1978r.*
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  - a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej „Gazeta Wrocławska” z dn. 28 września 2020 r.
  - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów wraz ze strategiczną oceną

oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 28 września do 19 października 2020 r.

- c) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w następujących terminach: wyłożenie w dniach od 25 października do 17 listopada 2021 r., do dnia 1 grudnia 2021 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 8 listopada 2021 r. zorganizowana została dyskusja publiczna; we wskazanym terminie, tj. do dnia 1 grudnia 2021 r. nie złożono uwag do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
  - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej i przewidują możliwość jej rozbudowy,
  - 13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowania projektu planu miejscowego opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
  - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 15) tereny zabudowy zagrodowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
  - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego nie obejmują terenów, dla których niezbędne było by określenie wymagań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 17) nowa zabudowa została wyznaczona w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Gądów, na obszarach charakteryzujących się stosunkowo dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz podstawowym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.) – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów jest zgodne z wynikami analizy w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętej uchwałą nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować niewielki przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych zabudowie zagrodowej, co praktycznie nie będzie miało wpływu na znaczący wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości;
  - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
  - 4) nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu miejscowego.

