

**Projekt**

z dnia 13 września 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice dla obszaru w rejonie autostrady A8 – obszar A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.), w związku z uchwałą nr XIV/214/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice dla obszaru w rejonie autostrady A8 oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice dla obszaru w rejonie autostrady A8 – obszar A 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 wschodnią część obrębu Cesarzowice, położoną przy węźle autostradowym A8 i drodze wojewódzkiej nr 347.

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 określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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;
- 6) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów :

- 1) teren produkcyjno-usługowy - oznaczony symbolem P/U;
- 2) teren wód powierzchniowych - oznaczony symbolem WS;
- 3) droga wewnętrzna – oznaczona symbolem KDW.

§ 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 liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

§ 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 zamierzenia inwestycje związane z pracami ziemnymi należy prowadzić 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. 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) w granicach terenu P/U = 500 m<sup>2</sup>;
- 2) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek w granicach terenu P/U pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 4 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:

- 1) w granicach terenu P/U = 20 m;
- 2) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek w granicach terenu P/U pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 2 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80<sup>o</sup> do 110<sup>o</sup>.

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

1. Gazociąg:

- 1) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN300 6,3MPa relacji Szewce – Ołtaszyn, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 35 m licząc od osi gazociągu w każdą stronę;
- 2) w strefie kontrolowanej ww. gazociągu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
  - a) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
  - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m licząc od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu w tym pasie wyłącznie zielenią niską,
  - c) zakaz prowadzenia działalności zagrażającej trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

2. Na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów wynoszące od 187 m n.p.m. do 203 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.

**§ 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 IKDW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 3) ustala się minimalne parametry dla nie wyznaczonych na rysunku planu dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) szerokość nie mniej niż 10m,
  - b) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5m x 5m,

- c) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
- a) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów produkcji, usług lub rzemiosła,
  - b) 1 miejsce parkingowe na każdych 4 zatrudnionych w obiektach: baz, składów, magazynów, betoniarni, placów składowych materiałów masowych;
- 5) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych;
- 6) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 7) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## 2. Infrastruktura techniczna:

- 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się prowadzenie podziemnej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych;
- 3) 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 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 500 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 ani terminu tymczasowego zagospodarowania 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 produkcyjno-usługowy oznaczony na rysunku planu symbolem 1P/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) produkcja;

2) bazy, składy, magazyny;

3) betoniarnie, place składowe materiałów masowych;

4) usługi, w tym obiekty handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>;

5) rzemiosło.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) infrastruktura techniczna;

3) parkingi;

4) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny: 1,2;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,80;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż: 10%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 20 m;

5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

4. Dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę produkcji, baz, składów, magazynów, betoniarni, placów składowych materiałów masowych, usług i rzemiosła;

2) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

§ 17. Wyznacza się teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe (cieki, rowy melioracyjne).

2. Przeznaczenie uzupełniające: przejazdy, infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

§ 18. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

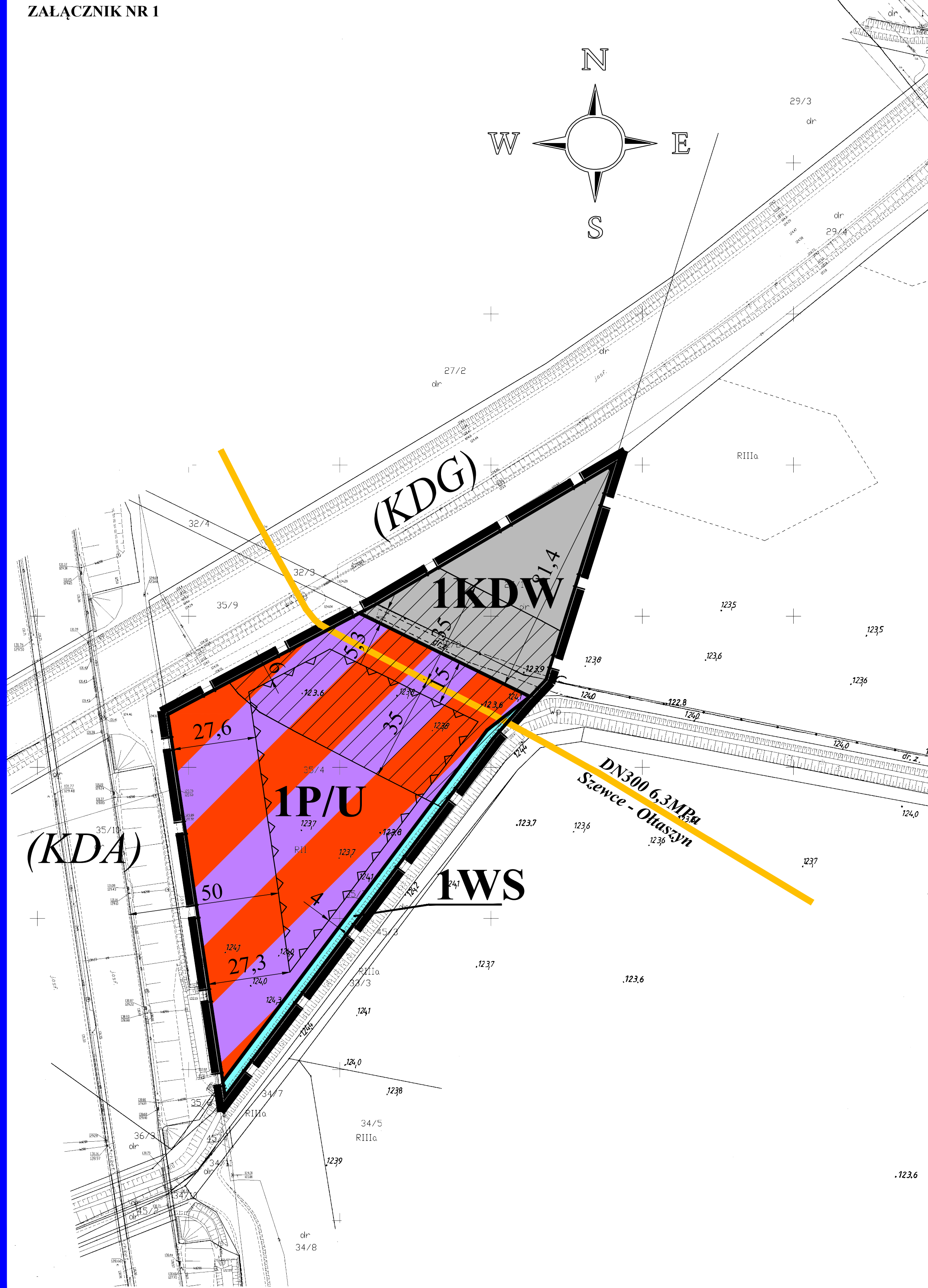
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CESARZOWICE, DLA OBSZARU W REJONIE AUTOSTRADY A8 OBSZAR A

ZALĄCZNIK NR 1

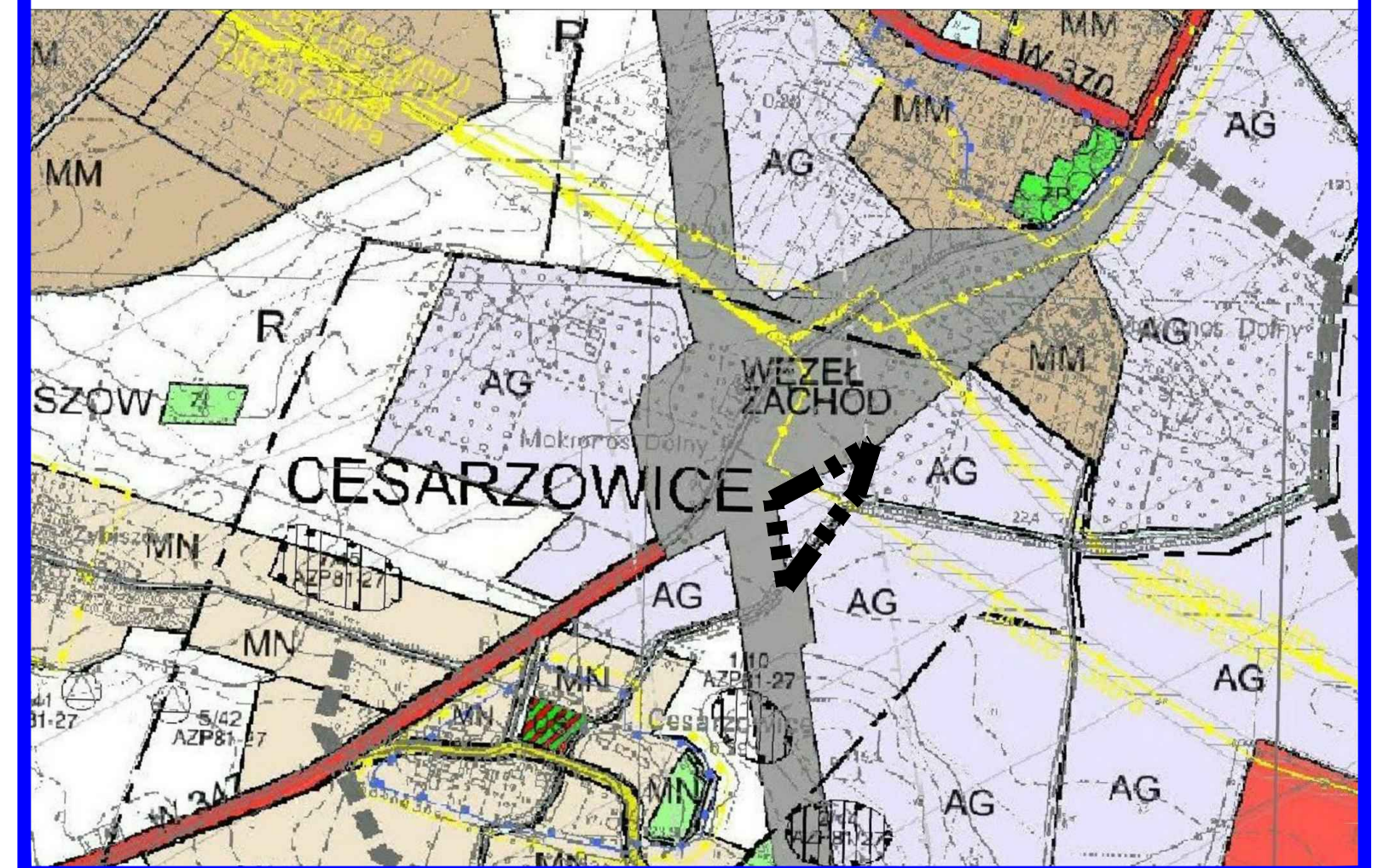
## RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0m 50m 100m



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE  
DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



### LEGENDA:

#### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TEREN PRODUKCYJNO - USŁUGOWY
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- DROGA WEWNĘTRZNA
- LINIE RÓZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- WYMIARY W METRACH
- TEREN WZŁAZU AUTOSTRADOWEGO "WROCŁAW - ZACHÓD" W CIĄGU AUTOSTRADY A-8
- DROGA PUBLICZNA KLASY GŁÓWNEJ

226CES-A

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XIV/214/19 Z DNIA 28.11.2019R.  
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI OK. 1,20 ha

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia.....2023 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi  
Cesarzowice dla obszaru w rejonie autostrady A8 – obszar A  
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.



**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego wsi Cesarzowice dla obszaru w rejonie autostrady A8 – obszar A**  
**podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu, rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie jako nieuwzględnione (projekt planu miejscowego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 kwietnia 2022 r. do 22 kwietnia 2022 r., termin składania uwag do dnia 9 maja 2022 r. oraz w dniach od 14 czerwca 2023 r. do 4 lipca 2023 r. termin składania uwag do dnia 18 lipca 2023 r.)

L.p.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi (skrót)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kątów Wrocławskich	
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1,	2	4	5	6	7	8
1.	05.05.2022	Zapisy planu naruszają nasze prawo własności, pozbawiają nas praw nabytych. Żądamy wprowadzenia zmian w taki sposób aby nie ograniczało to naszej własności oraz praw nabytych.	Obszar objęty projektem mpzp	Ustalenia projektu mpzp	-	<b>Nieuwzględniona</b> Uwaga nie wskazuje konkretnego ustalenia planu mogącego naruszyć prawa nabyte oraz prawo własności.
2.	05.05.2022	Zmiana w § 12 ust.2 pkt 2, poprzez wykreślenie litery a,b i c i sformułowanie pkt 2 w następujący sposób; "dla ww. gazociągów obowiązują strefy kontrolowane, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi"	Obszar objęty projektem mpzp	Ustalenia projektu mpzp	-	<b>Nieuwzględniona</b> Wskazany zapis uwzględnia wnioski Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-System i jest wymagany art. 15 ust 2 pkt 9 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia.....2023 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 wsi Cesarzowice dla obszaru w rejonie autostrady A8 sporządzony został na podstawie uchwały Nr XIV/214/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice dla obszaru w rejonie autostrady A8.
2. Plan obejmuje wschodnią część obrębu Cesarzowice, położoną przy węźle Autostradowej Obwodnicy Wrocławia i drodze wojewódzkiej nr 347, o powierzchni ok. 7,09 ha. Ponieważ podczas I wyłożenia projektu planu miejscowego zostały złożone uwagi, których rozpatrzenie wymagało uzyskania informacji o możliwości uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze obszar objęty planem został podzielony na 2 części A i B. Część A, o powierzchni ok. 1,20 ha, po wprowadzeniu korekt została ponownie wyłożona do publicznego wglądu. Część B będzie procedowana po uzyskaniu informacji o możliwości uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
3. Projekt planu obejmuje obszar, na którym obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice – gmina Kąty Wrocławskie zatwierdzonego uchwałą Nr LIII/376/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 5 września 2002r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 227 poz. 3070 z dnia 29 października 2002r.,
4. Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonej uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice dla obszaru w rejonie autostrady A8 poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 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 2023 r., poz. 1094, ze zm.); 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 wsi Cesarzowice dla obszaru w rejonie autostrady A8 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 2023 r., poz. 977, 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, 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: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w

- warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów 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) do projektu planu miejscowego uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dla areału 0,8815 ha, decyzją nr DN.tr.602.233.2021 z dnia 23.12.2021 r.
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony potencjalnych 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. Dopuszczalna wysokość zabudowy na terenie 1P/U wynosi 20m, co przy rzędnej terenowej wynoszącej 123 – 124 m n.p.m wskazuje, że nie będzie kolizji z ograniczeniami wysokości zabudowy w odniesieniu do lotniska Wrocław-Strachowice określonymi na rzędne 185-195 m.n.p.m.
  - 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 wsi Cesarzowice dla obszaru w rejonie autostrady A8 wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej „Gazeta Wrocławska” z dn. 13 lipca 2020 r.
    - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice dla obszaru w rejonie autostrady A8 wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 13 lipca do 3 sierpnia 2020 r.
    - c) wyłożenie do publicznego wglądu:

### I wyłożenie:

- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 kwietnia 2022 r. do 22 kwietnia 2022 r., do dnia 9 maja 2022 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 7 kwietnia 2022 r. zorganizowana została dyskusja publiczna,
- we wskazanym terminie, tj. do dnia 9 maja 2022 r. złożono 6 uwag do projektu planu miejscowego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu,
- po przeanalizowaniu możliwości uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla części terenów objętych projektem planu miejscowego, zgłoszonych podczas I wyłożenia do publicznego wglądu, obszar objęty planem został podzielony na 2 części A i B. Część A, o powierzchni ok. 1,20 ha, po wprowadzeniu korekt została ponownie wyłożona do publicznego wglądu.

### II wyłożenie:

- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 czerwca 2023 r. do 4 lipca 2023 r. Do dnia 18 lipca 2023 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 30 czerwca 2023 r. zorganizowana została dyskusja publiczna,
- we wskazanym terminie, tj. do dnia 18 lipca 2023 r. nie złożono żadnych 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 opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględnienia szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
  - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 15) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
  - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 17) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach położonych poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną wsi Cesarzowice na obszarach charakteryzujących się najlepszym 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 2023 r., poz. 977, ze zm.) – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice dla obszaru w rejonie autostrady A8 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 przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;

- 3) w pierwszych latach po wejściu 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.