

Projekt

z dnia 10 kwietnia 2024 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 9 kwietnia 2024 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 40 ze zm.), art. 32 ust 2 i art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie”, stanowiącą załącznik do uchwały.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Anna Skórczak

OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE



Zleceniodawca



Gmina Kąty Wrocławskie
Rynek 1
55-080 Kąty Wrocławskie
NIP 913-000-51-47
REGON 931935052

Wykonawca



PMN Katarzyna Wiktorowska-Nowacka
ul. Kazimierza Jagiellończyka 11a/16
50-240 Wrocław
NIP 898-111-22-10
REGON 020821419

Autor mgr inż. Przemysław Nowacki

Data kwiecień 2024r.

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (zw. dalej studium) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zw. dalej planami miejscowymi) gminy Kąty Wrocławskie.

W tym celu dokonuje się:

- analizy dokumentów planistycznych gminy Kąty Wrocławskie, takich jak plany miejscowe oraz studium,
- analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy,
- oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych,
- opracowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, wykonanego z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub studium.

2. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą prawną powyższego jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego obecna treść została wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. W art. 32 wskazano konieczność dokonywania oceny planu ogólnego i planów miejscowych. Jednakże w przedmiotowej ocenie należy uwzględnić również art. 64 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, który wskazuje, że do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, w przepisach ustaw zmienianych tą ustawą przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na dzień wykonania oceny plan ogólny gminy nie został jeszcze przyjęty.

Zgodnie z ust 1 art. 32 ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kąty Wrocławskie, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletniego programu ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub studium¹.

Zgodnie z ust 2 art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyniki analiz Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przekazuje Radzie Miejskiej w Kątach Wrocławskich przynajmniej raz w czasie jej kadencji. Przed tym uzyskuje opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Kątach Wrocławskich.

Przy podejmowaniu uchwały Rada Miejska bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2², art. 15 oraz art. 16 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. METODYKA OPRACOWANIA

Podstawą przeprowadzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kąty Wrocławskie oraz aktualności obowiązujących planów miejscowych jest ocena obecnego stanu zagospodarowania. Ocena ta wskazuje stan zagospodarowania i poziom zainwestowania poszczególnych obszarów gminy Kąty Wrocławskie.

Następnie ocenie i analizie podlegają:

- obowiązujące studium uchwalone w 2012r., wraz z częściowymi zmianami z lat 2014, 2015, 2018, 2020 i 2022,
- obowiązujące plany miejscowe uchwalane od 1996r.,
- plany miejscowe w trakcie sporządzania,
- wnioski o dokonanie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym składane od roku 2019,
- rezerwy terenowe wynikające z braku konsumpcji ustaleń planów miejscowych,

¹ - zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

² - przy uwzględnieniu art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zmieniając plan ogólny na studium należy odnosić się do dotychczasowych przepisów odnoszących się do studium

Ocena zawiera również informacje o sporządzanym planie ogólnym gminy Kąty Wrocławskie.

Jak już wcześniej wskazano przy ocenie aktualności bierze się pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odpowiadający studium ówczesny art. 10 ustawy dotyczy elementów uwzględnianych i określanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwzględnieniu podlegają uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy,
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej,

natomiast określa się w szczególności:

- uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej,
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

- obszary zdegradowane,
- granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

Artykuł 15 ustawy wskazuje obligatoryjne i fakultatywne elementy planu miejscowego. Ustęp drugi wskazuje, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 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,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Ustępy 2a, 2b i 2c artykułu 15 wskazują, że:

- plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu,
- plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza,
- w planie miejscowym uwzględnia się obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

Ustęp 3 artykułu 15 ustawy wskazuje, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa,
- granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych,
- sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,

- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
- maksymalną intensywność zabudowy,
- maksymalną liczbę miejsc do parkowania,
- linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

Artykuł 16 ust. 1 ustawy ustala zakres i skalę projektu planu miejscowego i wskazuje:

- konieczność sporządzania planów w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym,
- dopuszczenie w szczególnie uzasadnionych przypadkach stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, stosowanie map w skali 1:5000.

Wyniki przeprowadzonych ocen i analiz stanowią podstawę do wskazania dokonanych zmian przestrzennych gminy oraz do sporządzenia wieloletniego programu prac planistycznych, w tym sporządzania planów miejscowych. Przyjęto, że program ten obejmować będzie okres od 2019r.

Niniejsza ocena aktualności stanowi załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.

Przy wykonywaniu analizy posłużono się danymi pozyskanymi z:

- Wydziału Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie,
- Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie,
- strony internetowej Gminy Kąty Wrocławskie,
- Systemu Informacji Przestrzennej Powiatu Wrocławskiego WROSIP,
- portalu planistycznego Voxly.

System Informacji Przestrzennej Powiatu Wrocławskiego WROSIP jest systemem informatycznym opierającym się o mapy i lokalizację przestrzenną obiektów i zjawisk zachodzących w powiecie wrocławskim. System jest utworzony i sukcesywnie rozwijany dzięki współpracy Powiatu Wrocławskiego oraz Gmin: Czernica, Długołęka, Jordanów Śląski, Kąty Wrocławskie, Kobierzyce, Mietków, Siechnice, Sobótka i Żórawina. Dane przestrzenne pochodzą z różnych instytucji, m.in. z wydziałów Starostwa Powiatowego we Wrocławiu, Powiatowego Zakładu Katastralnego we Wrocławiu, urzędów gmin, instytucji branżowych, opracowań własnych i innych źródeł. Systemem tym posłużono się do określenia stopnia realizacji, konsumpcji ustaleń planów miejscowych.

Portal Voxly to najnowszy element informacji przestrzennej Gminy Kąty Wrocławskie, w którym zamieszczone są informacje przestrzenne, zbiory danych aktów planowania (GML APP), które wymagane są przepisami dotyczącymi zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Z portalu tego korzystają również inne gminy Powiatu Wrocławskiego.

Wszelkie dane w niniejszej analizie podane są wg stanu na 31 marzec 2024r.³

4. ANALIZA STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Gmina Kąty Wrocławskie położona jest w południowo – zachodniej części województwa dolnośląskiego w powiecie wrocławskim. Miasto Kąty Wrocławskie leży w odległości około 15km od Wrocławia. Gmina graniczy z gminami: Mietków, Kobierzyce, Sobótka w powiecie wrocławskim, Kostomłoty i Miękinia w powiecie średzkim, i miastem Wrocław. Posiada dobre powiązania komunikacyjne z Wrocławiem, gminami i powiatami przyległymi poprzez autostrady A4 i A8, drogę krajową nr 35, drogi wojewódzkie nr 346, 347 oraz szereg dróg powiatowych a także linię kolejową relacji Wrocław-Jelenia Góra. Przebiegające autostrady A4 i A8 (Autostradowa Obwodnica Wrocławia) wraz z linią kolejową stanowią bardzo ważne elementy układu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym.

Gmina zajmuje powierzchnię 176,7km² (17,67 tys. ha). Dominującą funkcją, przeznaczeniem nieruchomości, jest rolnictwo. Grunty użytków rolnych zajmują ponad 14 tys. ha. Lasów jest ok. 1,3 tys. ha i skoncentrowane są

³ - z wyjątkiem danych demograficznych

w środkowej części gminy w dolinie rzeki Bystrzycy i w mniejszym stopniu Strzegomki. Gmina pełni także funkcje mieszkaniowe, usługowo-handlowe i produkcyjno-usługowe.

Sieć osadniczą tworzą: miasto Kąty Wrocławskie oraz 34 obręby geodezyjne, w których są 44 wsie i przysiółki. Miasto Kąty Wrocławskie to miejscowość o największym zainwestowaniu, głównie mieszkaniowo-usługowym, ale także produkcyjno-usługowym. Poza miastem największe zainwestowanie mieszkaniowe posiadają dwa ośrodki wiejskie. Pierwszy to dwie sąsiadujące wsie, Smolec i Krzeptów. Drugi to wieś Gniechowice. Ilość mieszkańców⁴ w powyższych miejscowościach kształtuje się następująco:

- Kąty Wrocławskie 6471 mieszkańców,
- Smolec, i Krzeptów łącznie 7173 mieszkańców,
- Gniechowice 1470 mieszkańców.

Miejscowości o największym zainwestowaniu produkcyjno-usługowym to rejon wsi Pietrzykowice, wsi Nowa Wieś Wrocławska i miasto Kąty Wrocławskie.

Elementy cenne przyrodniczo to przede wszystkim doliny rzek Bystrzycy, Strzegomki i Czarnej Wody. Wyznaczono dwa obszary Natury 2000 – „Przeplątki nad Bystrzycą” PLH020055 – obszar siedliskowy, „Łęgi nad Bystrzycą” PLH020103 – obszar siedliskowy, Park Krajobrazowy „Dolina Bystrzycy”, użytek ekologiczny „Stara piaskownia” (we wsi Skalka), pomniki przyrody (we wsiach Smolec i Gniechowice).

5. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Podstawowym celem studium to kreowanie i określanie polityki przestrzennej gminy. Dokument ten nie stanowi przepisu prawa miejscowego i jest wytyczną, podstawą do sporządzania planów miejscowych. Nie stanowi jednak podstawy do wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy, co stwarzało problemy i utrudnienia w kształtowaniu polityki przestrzennej gmin w całej Polsce. Sytuacja z decyzjami nie występowała w gminie Kąty Wrocławskie.

Pierwsza edycja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie została przyjęta uchwałą nr XIX/65/95 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 20 grudnia 1995r. Wersja ta jest już nieobowiązująca. W 2006r. Rada Miejska uchwałą nr LVI/403/06 przyjęła kolejne studium. W 2012r. uchwałą nr XXV/234/12 nastąpiła jego całościowa zmiana. Po tym w zależności od potrzeb następowały zmiany częściowe w latach 2014, 2015, 2018, 2020 i 2022. Poniższa tabela przedstawia poszczególne edycje studium i jego zmiany.

Tabela 1. Studium i jego zmiany

lp.	uchwała	data uchwalenia	obszar (zakres)	powierzchnia [ha]
1.	XIX/65/95	20-12-1995	cała gmina	cała gmina
2.	LVI/403/06	12-10-2006	cała gmina	cała gmina
3.	XXV/234/12	27-09-2012	cała gmina	cała gmina
4.	XLIX/515/14	30-10-2014	Kamionna (eksploatacja powierzchniowa)	193
			Zachowice (eksploatacja powierzchniowa)	47
5.	L/527/14	7-11-2014	Stoszyce, Wszemilowice-Jurczyce (eksploatacja powierzchniowa)	203
			Kilianów-Szymanów (eksploatacja powierzchniowa)	8
6.	VI/48/15	26-03-2015	Gniechowice, Górzycy (linia energetyczna)	45
7.	VII/57/15	30-04-2015	Gniechowice, Zachowice (aktywność gospodarcza)	215
8.	XXXIX/513/18	22-02-2018	Smolec (zabudowa wsi, cmentarz, zieleń)	165
9.	XXI/300/20	25-06-2020	Wszemilowice-Jurczyce (oczyszczalnia ścieków)	2,78
10.	XLVIII/624/22	21-01-2022r.	Kilianów-Szymanów (eksploatacja powierzchniowa)	7,3

4 - dane demograficzne wg stanu na dzień 31-12-2023r. – źródło www.katywroclawskie.pl

Dokonywane zmiany studium miały na celu dostosowanie polityki przestrzennej Gminy do stale następujących zmian gospodarczych i społecznych, i zaistniałych w tym zakresie potrzeb.

Na początku 2022r. rozpoczęto prace nad sporządzaniem studium obejmującego cały obszar gminy, jednakże ze względu na wprowadzane istotne zmiany przepisów dotyczących studium, prace zostały zaprzestane.

Mając na uwadze wymagane elementy uwzględniane i określane w studium, które określa art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazać należy, że **obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie jest aktualne** i nie wymaga aktualizacji.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw m.in. usunęła z przepisów prawnych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednakże wskazano, że studia gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025r. Do tego czasu istnieje możliwość dokonywania zmian studium, ale tylko w trzech wyjątkowych sytuacjach, jeżeli:

- przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów studiów albo ich zmian – nie dotyczy gminy Kąty Wrocławskie; nie prowadzi się prac planistycznych nad projektem studium lub jego zmianą,
- zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju.

6. PLANY MIEJSCOWE

Obszar gminy Kąty Wrocławskie pokryty jest w 100% obowiązującymi planami miejscowymi w ilości 264, uchwalonymi od 1996r. 58 obowiązujących obecnie planów sporządzonych zostało na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w tym 34 uchwalone jeszcze w 1996r. Pozostałe plany miejscowe sporządzone zostały na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zdecydowana większość terenu gminy objęta jest jeszcze planami uchwalonymi w 1996r., których obowiązująca powierzchnia wynosi ok. 13487ha, tj. ok. 76% powierzchni gminy. Plany miejscowe sporządzane pod „rządami” ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią pozostałą część powierzchni gminy. Wszystkie obowiązujące plany miejscowe są opublikowane w Systemie Informacji Przestrzennej Powiatu Wrocławskiego.

Tabela 2. obowiązujące plany miejscowe w gminie Kąty Wrocławskie

lp.	obręb	ilość obowiązujących planów wg ustawy z 1994r.		ilość obowiązujących planów wg ustawy z 2003r.	całkowita ilość obowiązujących planów
		ilość planów z 1996r	ilość planów po1996r.		
1.	Kąty Wrocławskie	1	3	37	41
2.	Baranowice (Bliź)	1	1	5	7
3.	Bogdaszowice	1	-	2	3
4.	Cesarzowice	-	1	5	6
5.	Czerńczyce	1	-	2	3
6.	Gądów - Jaszkośle	1	1	10	12
7.	Gniechowice	1	-	7	8
8.	Górzyce	1	-	-	1
9.	Kamionna	1	-	2	3
10.	Kęblowice	1	1	2	4
11.	Kilianów - Szymanów	1	1	5	7
12.	Kozłów	1	-	1	2
13.	Krobielowice	1	-	2	3
14.	Krzepków	1	3	4	8

15.	Małkowice	1	1	2	4
16.	Mokronos Dolny	1	-	4	5
17.	Mokronos Górny	1	1	7	9
18.	Nowa Wieś Kącka	1	-	7	8
19.	Nowa Wieś Wrocławska	1	-	9	10
20.	Pełcznica	1	2	3	6
21.	Pietrzykowice - Rybnica	1	2	14	17
22.	Romnów	1	-	-	1
23.	Sadków	1	1	18	20
24.	Sadowice	1	1	2	4
25.	Samotwór	1	1	1	3
26.	Skalka	1	-	1	2
27.	Smolec	1	1	24	26
28.	Sokolniki	1	-	1	2
29.	Sośnica - Różaniec	1	-	5	6
30.	Stoszyce	1	1	3	5
31.	Strzeganowice	1	-	5	6
32.	Wojtkowice	1	-	1	2
33.	Wszemilowice - Junczyce	1	-	5	6
34.	Zabrodzie	1	-	5	6
35.	Zachowice	1	2	5	8
	Razem planów z poszczególnych okresów	34	24	206	264

Poniższa tabela 3 przedstawia aktualność planów miejscowych pod względem kryteriów wskazanych w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten wskazuje, że przy podejmowaniu uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych Rada Miejska musi w szczególności wziąć pod uwagę zgodność planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1. Zakres tych przepisów opisano w części 3 Metodyka opracowania.

Symbol A dotyczy braku spełnienia warunków wynikających z przepisu art. 15. Symbol B dotyczy braku spełnienia warunków wynikających z przepisu art. 16 ust. 1.

Z planów miejscowych sporządzonych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wyodrębniono 34 plany, które uchwalone zostały w 1996r. Są to plany sporządzane w granicach poszczególnych obrębów i obecnie częściowo nadal obowiązują. Z w/w planów 33 sporządzono na mapach topograficznych w skali 1 : 10 000. Miasto Kąty Wrocławskie objęte zostało planem sporządzonym na mapie topograficznej skali 1 : 5 000. Są to plany które nie spełniają warunków A i B. 25 planów z powyższego zestawienia nie spełnia warunku A.

Tabela 3. plany miejscowe w gminie Kąty Wrocławskie uznane za nieaktualne

lp.	obręb	uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich (plan uznany za nieaktualny)	pierwotna pow. planu [ha]	pozostała pow. planu (po częściowych późniejszych zmianach) [ha]	pozostała pow. planu w stosunku do pow. pierwotnej [%]	brak spełnienia warunków ustawowych
1	Kąty Wrocławskie	XXXII/254/96 z dnia 16 grudnia 1996r.	694,1265	404,5706	58,28	A, B
2	Kąty Wrocławskie	IV/16/98 z dnia 30 grudnia 1998r.	24,0676	5,697	23,67	A
3	Kąty Wrocławskie	XXV/159/2000 z dnia 22 sierpnia 2000r.	1,217	1,217	100,00	A
4	Kąty Wrocławskie	XLVIII/346/02 z dnia 25 kwietnia 2002r.	22,4147	19,8799	88,69	A
5	Baranowice	XXIX/229/96 z dnia 30 października 1996r.	246,1145	166,4105	67,62	A, B

6	Baranowice	LII/374/02 z dnia 8 sierpnia 2002r.	1,7315	1,7315	100,00	A
7	Bogdaszowice	XXIX/241/96 z dnia 30 października 1996r.	630,6114	473,4741	75,08	A, B
8	Cesarzowice	LIII/376/02 z dnia 5 września 2002r.	141,5753	96,2055	67,95	A
9	Czerścicyce	XXXII/255/96 z dnia 16 grudnia 1996r.	406,1175	376,6537	92,75	A, B
10	Gądów-Jaszkotł	XXIX/231/96 z dnia 30 października 1996r.	228,0174	104,026	45,62	A, B
11	Gądów-Jaszkotł	L/365/02 z dnia 20 czerwca 2002r.	6,6363	6,6363	100,00	A
12	Górzycy	XXIX/232/96 z dnia 30 października 1996r.	190,4766	176,4955	92,66	A, B
13	Gniechowice	XXXII/256/96 z dnia 16 grudnia 1996r.	1705,7401	1640,4732	96,17	A, B
14	Kamionna	XXIII/191/96 z dnia 29 marca 1996r.	382,696	166,0575	43,39	A, B
15	Kęblowice	XXIX/235/96 z dnia 30 października 1996r.	288,7534	131,0081	45,37	A, B
16	Kęblowice	VIII/89/2003 z dnia 29 kwietnia 2003r.	45,1022	45,1022	100,00	A
17	Kilianów-Szymanów	XXIX/234/96 z dnia 30 października 1996r.	827,8331	730,8687	88,29	A, B
18	Kilianów-Szymanów	XIX/122/2000 z dnia 24 lutego 2000r.	13,2033	13,2033	100,00	A
19	Kozłów	Nr XXIII/186/96 z dnia 29 marca 1996r.	167,9989	136,3528	81,16	A, B
20	Krobiełowice	XXXII/257/96 z dnia 16 grudnia 1996r.	678,8921	647,6246	95,39	A, B
21	Krzepków	XXIX/233/96 z dnia 30 października 1996r.	530,7676	208,0225	39,19	A, B
22	Krzepków	XLVIII/342/02 z dnia 28 marca 2002r.	13,9807	13,9807	100,00	A
23	Krzepków	XLVIII/352/02 z dnia 25 kwietnia 2002r.	23,1771	21,7551	93,86	A
24	Krzepków	XLVIII/353/02 z dnia 25 kwietnia 2002r.	10,5995	10,5995	100,00	A
25	Małkowice	XXXII/258/96 z dnia 16 grudnia 1996r.	803,9868	794,8009	98,86	A, B
26	Małkowice	VII/75/03 z dnia 25 marca 2003r.	1,5153	1,5153	100,00	A
27	Mokronos Dolny	XXXII/259/96 z dnia 16 grudnia 1996r.	207,4919	96,6354	46,57	A, B
28	Mokronos Górny	XXXII/260/96 z dnia 16 grudnia 1996r.	383,0516	0,0331	0,01	A, B
29	Mokronos Górny	XII/108/03 z dnia 4 lipca 2003r.	383,0185	364,4293	95,15	A
30	Nowa Wieś Kącka	XXXII/261/96 z dnia 16 grudnia 1996r.	668,2345	350,0568	52,39	A, B
31	Nowa Wieś Wrocławska	XXXII/262/96 z dnia 16 grudnia 1996r.	378,6702	90,3728	23,87	A, B
32	Pelcznica	XXIX/236/96 z dnia 30 października 1996r.	686,8138	413,1557	60,16	A, B
33	Pelcznica	XXVI/168/2000 z dnia 28 września 2000r.	153,4633	47,5829	31,01	A
34	Pelcznica	VII/74/03 z dnia 25 marca 2003r.	105,8804	105,8804	100,00	A
35	Pietrzykowice-Rybnica	XXXII/263/96 z dnia 16 grudnia 1996r.	727,087	501,1806	68,93	A, B
36	Pietrzykowice-Rybnica	VII/77/03 z dnia 25 marca 2003r.	20,7421	4,7714	23,00	A
37	Pietrzykowice-Rybnica	VII/78/2003 z dnia 25 marca 2003r.	2,1032	2,0758	98,70	A
38	Romnów	XXIII/187/96 z dnia 29 marca 1996r.	218,3821	218,3821	100,00	A, B

39	Sadków	XXXII/264/96 z dnia 16 grudnia 1996r.	792,4597	714,7125	90,19	A, B
40	Sadków	XXXIX/252/01 z dnia 30 sierpnia 2001r.	3,0084	3,0084	100,00	A
41	Sadowice	XXXII /265/96 z dnia 16 grudnia 1996r.	505,2474	392,6214	77,71	A, B
42	Sadowice	XLV/322/2002 z dnia 31 stycznia 2002r.	1,5462	0,2418	15,64	A
43	Samotwór	XXIII/188/96 z dnia 29 marca 1996r.	256,0553	241,7372	94,41	A, B
44	Samotwór	XXV/156/2000 z dnia 22 sierpnia 2000r.	2,417	2,417	100,00	A
45	Skalka	XXIII/189/96 z dnia 29 marca 1996r.	355,1658	275,348	77,53	A, B
46	Smolec	XXXII/266/96 z dnia 16 grudnia 1996r.	782,4025	8,6905	1,11	A, B
47	Smolec	XLVII/343/2002 z dnia 28 marca 2002r.	168,9569	90,451	53,53	A
48	Sokolniki	XXIII/190/96 z dnia 29 marca 1996r.	246,4109	221,0518	89,71	A, B
49	Sośnica-Różaniec	XXIX/242/96 z dnia 30 października 1996r.	501,7266	434,9116	86,68	A, B
50	Stoszyce	XXIX/237/96 z dnia 30 października 1996r.	433,2627	286,2798	66,08	A, B
51	Stoszyce	VIII/90/03 z dnia 29 kwietnia 2003r.	0,7386	0,7386	100,00	A
52	Strzeganowice	XXIII/185/96 z dnia 29 marca 1996r.	626,2256	552,4965	88,23	A
53	Wojtkowice	XXIX/238/96 z dnia 30 października 1996r.	358,6411	338,3329	94,34	A, B
54	Wszemilowice-Jurczyce	XXXII/267/96 z dnia 16 grudnia 1996r.	575,0125	393,3898	68,41	A, B
55	Zabrodzie	XXXII/268/96 z dnia 16 grudnia 1996r.	444,6033	348,172	78,31	A, B
56	Zachowice	XXIX /238/96 z dnia 30 października 1996r.	678,2667	588,8882	86,82	A, B
57	Zachowice	VII/76/03 z dnia 25 marca 2003r.	2,3898	2,3898	100,00	A
58	Zachowice	IX/95/03 z dnia 22 maja 2003r.	2,1099	2,1099	100,00	A

Z całej ilości obowiązujących planów miejscowych za **nieaktualne i wymagające aktualizacji uznano 58 planów miejscowych**. Pozostałe obowiązujące plany na terenie gminy Kąty Wrocławskie należy uznać za aktualne.

7. PLAN OGÓLNY

Przepisy wskazujące konieczność opracowania planu ogólnego gminy weszły w życie w drugiej połowie 2023r. Natomiast przepisy wykonawcze weszły w życie dopiero pod koniec grudnia 2023r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich w dniu 26 marca 2024r. podjęła uchwałę nr LXXVIII/965/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kąty Wrocławskie. Plan nie został jeszcze opracowany i przyjęty.

Priorytetowym jest jak najszybsze rozpoczęcie prac projektowych. Pierwszy, początkowy etap został już podjęty uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego. Następnym etapem będzie wyłonienie wykonawcy i rozpoczęcie procedury planistycznej i prac projektowych, której efektem powinno być uchwalenie planu. Jeżeli plan ten nie zostanie przyjęty przed upływem roku 2025, to z dniem 1 stycznia 2026r. brak będzie podstaw prawnych do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

8. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kąty Wrocławskie odnosi się do okresu od 2019r. Obecna ilość obowiązujących planów to 264 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W okresach objętych

poprzednimi analizami: na wrzesień 2010r. było 136 obowiązujących planów miejscowych, na sierpień 2014r. było 168 planów, na lipiec 2018r. było 225 planów.

Na potrzeby oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy przeprowadzono analizę wielkości rezerw terenowych dla poszczególnych grup zagospodarowania. Dane pozyskano na podstawie własnych wyliczeń, a narzędziem tych wyliczeń był System Informacji Przestrzennej Powiatu Wrocławskiego WROSIP oraz dane z poprzednich analiz. Rezerwy dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia przedstawiają tabele od nr 4 do nr 8.

Tabela 4. rezerwy terenowe – część 1

obręb	rezerwy terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej [ha]						rezerwy terenów zabudowy zagrodowej [ha]					
	powstałe w oparciu o plany miejscowe przyjęte w latach:						powstałe w oparciu o plany miejscowe przyjęte w latach:					
	1996-2005	2005-2010	2011-2014	2015-2018	2019-2024	razem	1996-2005	2005-2010	2011-2014	2015-2018	2019-2024	razem
Kąty Wrocławskie	28,73		0,55	3,84		33,12						0,00
Baranowice (Bliź)	3,95	0,15	2,7	5,42		12,22						0,00
Bogdaszowice	11,21		26,37			37,58	136,8		39,93			176,73
Cesarzowice	10	5,5				15,5	1,4					1,40
Czerńczyce	11,22		2,09			13,31	112,2					112,20
Gądów - Jaskotłę	5,45	8,36	5,15	0,88		19,84	5,4	2,3		15,46		23,16
Gniechowice	18,61			2,70	4,05	25,36	754,79			6,93		761,72
Górzycy	3,37					3,37						0,00
Kamionna	1,71		13,95			15,66						0,00
Kęblowice	31,71		5,18			36,89			2,91			2,91
Kilianów - Szymanów	28,96	0,70			11,11	40,77	417,30					417,30
Kozłów	2,06		0,29			2,35						0,00
Krobiełowice	2,17	2,77		0,57		5,51	2,63			4,45		7,08
Krzepków	7,81		0,77	4,61	7,67	20,86	1,02		27,80		1,23	30,05
Małkowice	4,16	2,36				6,52	265,41	0,40				265,81
Mokronos Dolny	4,86	1,81		1,47		8,14						0,00
Mokronos Górny	18,07			1,76		19,83	45,13			0,57		45,70
Nowa Wieś Kącka	6,56	14,90			5,42	26,88		20,56			8,94	29,50
Nowa Wieś Wrocławska	16,59		3,31			19,9	8,24		8,82			17,06
Pelcznica	7,63	12,51				20,14	205,80	1,16	7,68			214,64
Pietrzykowice - Rybnica	14,76		6,97		1,00	22,73	3,74	0,28	16,36	10,04		30,42
Romnów	0,70					0,7						0,00
Sadków	20,74	2,68	22,76	0,42		46,60	2,56					2,56
Sadowice	1,76		24,30			26,06		3,17	2,48			5,65
Samotwór	3,41					3,41						0,00
Skalka	0,98		19,10			20,08			29,18			29,18
Smolec	16,95	4,59	4,86	11,04	44,23	81,67	293,59		0,20	0,94	3,50	298,23
Sokolniki	2,35					2,35						0,00
Sośnica - Różaniec	4,92	3,84		0,28		9,04	4,23					4,23
Stoszyce	3,62		2,25	0,47		6,34	1,14					1,14
Strzeżanowice	7,75		6,62			14,37	280,79		1,96	0,30		283,05

Wojtkowice	9,71	5,31				15,02	235,05					235,05
Wszemiłowice - Jurczyce	7,86		10,88	1,83		20,57	3,56		7,89			11,45
Zabrodzie	2,02			11,38	3,15	16,55			1,21	1,06		2,27
Zachowice	7,41	3,97	0,14			11,52	281,20					281,20
Razem	329,77	69,45	158,24	46,67	76,63	680,76	3061,98	27,87	137,32	47,79	14,73	3289,69

Tabela 5. rezerwy terenowe – część 2

obręby	rezerwy terenów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych [ha]						rezerwy terenów usługowych [ha]					
	powstałe w oparciu o plany miejscowe przyjęte w latach:						powstałe w oparciu o plany miejscowe przyjęte w latach:					
	1996-2005	2006-2010	2011-2014	2015-2018	2019-2024	razem	1996-2005	2006-2010	2011-2014	2015-2018	2019-2024	razem
Kąty Wrocławskie	41,01	3,52		11,36	52,8	108,69	7,80	0,67				8,47
Baranowice (Bliź)		7,68				7,68						0,00
Bogdaszowice			0,46			0,46	0,38					0,38
Cesarzowice	2,1	6				8,10	4,20					4,20
Czerńczone		0,65				0,65						0,00
Gądów - Jaskotł						0,00		0,30				0,30
Gniechowice	10,06	5,90				15,96	2,50					2,50
Górzycy	4,22					4,22						0,00
Kamionna	1,20		8,91			10,11	1,65		3,29			4,94
Kęblowice						0,00	1,23					1,23
Kilianów - Szymanów						0,00	0,39					0,39
Kozłów						0,00						0,00
Krobiełowice		1,02				1,02						0,00
Krzepków						0,00	0,98			1,03		0,98
Małkowice	1,48					1,48	0,20					0,20
Mokronos Dolny	8,58	9,90	15,75	0,12		34,35	0,29					0,29
Mokronos Górny						0,00	0,86					0,86
Nowa Wieś Kącka	6,38	12,72				19,10		0,63				0,63
Nowa Wieś Wrocławska	8,91	13,52	12,22			34,65						0,00
Pelcznica		1,89				1,89	0,27	1,86				2,13
Pietrzykowice - Rybnica	24,05	18,93				42,98	0,26					0,26
Romnów	1,00					1,00						0,00
Sadków	1,18					1,18	1,08	0,44				1,52
Sadowice						0,00	0,58					0,58
Samotwór						0,00	0,11					0,11
Skalka						0,00			0,13			0,13
Smolec	2,94					2,94	1,13			1,93		3,06
Sokolniki						0,00						0,00
Sośnica - Różaniec	5,25	35,88				41,13	7,02	0,33	0,38			7,73
Stoszyce						0,00						0,00

Strzegawice			0,81			0,81							0,00
Wojtkowice	0,92	1,44				2,36							0,00
Wszemiłowice - Jurczyce	1,95					1,95							0,00
Zabrodzie		14,52				14,52				0,94	1,00		0,94
Zachowice	2,35		2,56			4,91		0,33					0,33
Razem	123,58	133,57	40,71	11,48	52,80	362,14	30,93	4,56	3,80	2,87	2,03		42,16

Tabela 6. rezerwy terenowe – część 3

obręby	rezerwy terenów cmentarnych [ha]						rezerwy terenów sportowo-rekreacyjnych i zieleni publicznej [ha]					
	powstałe w oparciu o plany miejscowe przyjęte w latach:						powstałe w oparciu o plany miejscowe przyjęte w latach:					
	1996-2005	2005-2010	2011-2014	2015-2018	2019-2024	razem	1996-2005	2005-2010	2011-2014	2015-2018	2019-2024	razem
Kąty Wrocławskie		2,66				2,66				1,04		1,04
Baranowice (Bliź)						0,00						0,00
Bogdaszowice	0,48					0,48			0,31			0,31
Cesarzowice						0,00						0,00
Czerrńczyce				0,30		0,30		0,80				0,80
Gądów - Jaskotłę						0,00						0,00
Gniechowice	0,22			0,11		0,33	0,39					0,39
Górzyce						0,00						0,00
Kamionna						0,00						0,00
Kębłowice						0,00	1,12		0,14	0,85		2,11
Kilianów - Szymanów						0,00						0,00
Kozłów						0,00						0,00
Krobiełowice	0,70					0,70						0,00
Krzepków						0,00	0,30				0,39	0,30
Małkowice						0,00						0,00
Mokronos Dolny						0,00						0,00
Mokronos Górny						0,00	0,35					0,35
Nowa Wieś Kącka	0,42					0,42		1,56				1,56
Nowa Wieś Wrocławska						0,00	0,54					0,54
Pelcznica		2,69				2,69	1,86		1,49			3,35
Pietrzykowice - Rybnica	1,16					1,16						0,00
Romnów						0,00						0,00
Sadków		2,90				2,90			0,14			0,14
Sadowice						0,00			1,26			1,26
Samotwór						0,00						0,00
Skalka						0,00			0,23			0,23
Smolec						0,00	3,28	0,53		0,26		4,07
Sokolniki						0,00						0,00
Sośnica - Różaniec						0,00	2,50					2,50

Stoszyce						0,00						0,00
Strzeganowice						0,00						0,00
Wojtkowice						0,00						0,00
Wszemiłowice - Jurczyce						0,00	0,91					0,91
Zabrodzie						0,00						0,00
Zachowice						0,00						0,00
Razem	2,98	8,25	0,00	0,41	0,00	11,64	11,25	2,89	3,57	2,15	0,39	19,86

Tabela 7. rezerwy terenowe – część 4

obręby	rezerwy terenów eksploatacji						rezerwy terenów dróg i infrastruktury					
	[ha]						[ha]					
	powstałe w oparciu o plany miejscowe przyjęte w latach:						powstałe w oparciu o plany miejscowe przyjęte w latach:					
	1996-2005	2005-2010	2011-2014	2015-2018	2019-2024	razem	1996-2005	2005-2010	2011-2014	2015-2018	2019-2024	razem
Kąty Wrocławskie						0,00	24,59	9,93	0,66	8,40		43,58
Baranowice (Bliź)						0,00		0,48	0,01	0,43		0,92
Bogdaszowice	0,96					0,96	0,82		1,94			2,76
Cesarzowice						0,00	6,94		2,00			8,94
Czerńczone						0,00			1,51			1,51
Gądów - Jaskółce						0,00	1,09	1,95	0,91	1,36		5,31
Gniechowice						0,00			4,76		0,13	4,76
Górzycy						0,00	0,96					0,96
Kamionna			31,01			31,01			1,91			1,91
Kębłowice						0,00			11,31			11,31
Kilianów - Szymanów						0,00		0,09			1,23	0,09
Kozłów						0,00		3,47	0,05			3,52
Krobiełowice						0,00	3,86	0,47				4,33
Krzepków						0,00	2,72		1,48	2,16	0,68	6,36
Małkowice						0,00	1,14	0,17				1,31
Mokronos Dolny						0,00		2,74	0,70	1,43		4,87
Mokronos Górny						0,00	3,83			0,58		4,41
Nowa Wieś Kącka	4,05					4,05	3,53	6,18			0,50	9,71
Nowa Wieś Wrocławska						0,00	0,85		5,82			6,67
Pelcznica	10,21					10,21		6,93				6,93
Pietrzykowice - Rybnica						0,00	7,26	0,46	9,10		1,92	16,82
Romnów						0,00						0,00
Sadków						0,00	11,84	1,03	3,25			16,12
Sadowice						0,00	0,93		3,82			4,75
Samotwór						0,00	1,35		2,78			4,13
Skalka						0,00	2,60		2,55			5,15
Smolec						0,00	11,18	1,15		5,52	1,09	17,85
Sokolniki						0,00					0,68	0,68
Sośnica -						0,00	16,62					16,62

Różaniec												
Stoszyce				70,46		70,46	0,11			0,55		0,66
Strzeganiowice						0,00				2,86		2,86
Wojtkowice						0,00		1,43				1,43
Wszemiłowice - Jurczyce				9,42		9,42		2,86		0,74	1,74	3,60
Zabrodzie						0,00	18,66	4,92		0,87		24,45
Zachowice		0,75		24,34		25,09		1,42				1,42
Razem	15,22	0,75	31,01	104,22	0,00	151,20	120,88	45,68	54,56	24,90	7,97	246,02

Tabela 8. rezerwy terenowe – część 5

obręby	powierzchnia obrębu		wielkość rezerw w całości obrębu	
	[ha]	[ha]	[ha]	[%]
Kąty Wrocławskie	861,33	197,56		22,94
Baranowice (Bliż)	246,11	20,82		8,46
Bogdaszowice	630,16	219,66		34,86
Cesarzowice	141,58	38,14		26,94
Czerńczyce	406,12	128,77		31,71
Gądów - Jaskotle	228,02	48,61		21,32
Gniechowice	1705,74	811,02		47,55
Górzyce	190,48	8,55		4,49
Kamionna	382,70	63,63		16,63
Kęblowice	288,75	54,45		18,86
Kilianów - Szymanów	827,83	458,55		55,39
Kozłów	168,00	5,87		3,49
Krobielowice	678,89	18,64		2,75
Krzepków	530,77	58,55		11,03
Małkowice	803,99	275,32		34,24
Mokronos Dolny	207,49	47,65		22,96
Mokronos Górny	383,05	71,15		18,57
Nowa Wieś Kącka	506,71	91,85		18,13
Nowa Wieś Wrocławska	378,67	78,82		20,81
Pelcznica	686,81	261,98		38,14
Pietrzykowice - Rybnica	727,09	114,37		15,73
Romnów	218,38	1,70		0,78
Sadków	792,46	71,02		8,96
Sadowice	505,25	38,30		7,58
Samotwór	256,06	7,65		2,99
Skalka	355,17	54,77		15,42
Smolec	782,40	407,82		52,12
Sokolniki	246,41	2,35		0,95
Sońnica - Różaniec	501,73	81,25		16,19
Stoszyce	433,26	78,60		18,14
Strzeganiowice	626,23	301,09		48,08
Wojtkowice	358,64	253,86		70,78
Wszemiłowice - Jurczyce	490,00	47,90		9,78
Zabrodzie	444,60	58,73		13,21
Zachowice	678,27	324,47		47,84
Razem	17669,16	4803,46		27,19

Jak wynika z powyższych zestawień ilość rezerw terenowych w gminie umożliwiających wykorzystanie inwestycyjne nieruchomości przekracza 27% jej powierzchni, co stanowi znaczną przestrzeń w skali gminy. Rezerwy terenowe wyznaczone są głównie kosztem terenów rolniczych.

Największą rezerwę terenów osadniczych (zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna oraz usługi) stanowią obszary w miejscowościach:

- Smolec – ok. 85ha,
- Sadków – ok. 48ha,
- Kąty Wrocławskie – ok. 42ha,
- Kilianów-Szymanów – ok. 41ha,
- Bogdaszowice – ok. 38ha,
- Kębłowice – ok. 38ha.

W celu zobrazowania tych wielkości można wskazać ile działek można wydzielić z jednego hektara terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Przyjmując wielkość jednej działki na ok. 700m², to z jednego hektara nieruchomości mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej można wydzielić ok. 7 działek z obsługującym je systemem drogowym. Przy wskazanej rezerwie 680ha wyjdzie ok. 4,7tys. działek. Przyjmując dalej, że na jednej działce zaistnieje jeden budynek mieszkaniowy jednorodzinny jednolokalowy z 3,5 osobami na lokal mieszkalny, to rezerwa taka wygenerować może ok. 16,5tys. mieszkańców. Przy obecnej wielkości gminy jest to wielka ilość.

Zabudowa zagrodowa dopuszczona jest na zdecydowanie większych powierzchniach niż zabudowa mieszkaniowa. Wynika to z niefortunnych ustaleń części planów miejscowych z 1996r. Dopuszczono wtedy taką zabudowę w granicach całych obrębów lub ich znacznych częściach. Oczywiście konsumpcja, tj. zabudowa, od tamtego czasu jest w skali gminy znikoma. Powierzchnia rezerwy wynosi ok. 3,3 tys. ha w całej gminie a największe rezerwy posiadają wsie:

- Gniechowice – ok. 762ha,
- Kilianów-Szymanów – ok. 417ha,
- Smolec – ok. 298ha,
- Strzeganowice – ok. 283ha,
- Zachowice – ok. 281ha,
- Małkowice – ok. 266ha,
- Wojtkowice – ok. 235ha,
- Pełcznica – ok. 215ha,
- Bogdaszowice – ok. 176ha,
- Czerńczyce – ok. 112ha.

Mając na uwadze powyższe zestawienia rezerw terenowych należy rozważyć zaprzestanie zwiększania terenów osadniczych w większości obrębów gminy. Działania Gminy powinny się skupić nad realizacją i zainwestowaniem „rezerwowych” terenów. Pomocne przy tym będzie uchwalenie planu ogólnego, który będzie musiał uwzględnić zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych. Obowiązujące od niedawna przepisy prawne dotyczące planowania przestrzennego wprowadziły algorytmy, których wyniki wskażą ile terenów mieszkaniowych będzie można wyznaczyć na terenie gminy, oraz czy będzie możliwość wyznaczenia jakichkolwiek nowych terenów mieszkaniowych.

Największą rezerwę terenów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych stanowią obecnie obszary w miejscowościach:

- Kąty Wrocławskie – ok. 109ha,
- Pietrzykowice – ok. 43ha,
- Sońnica-Różaniec – ok. 41ha,
- Nowa Wieś Wrocławska – ok. 35ha,
- Mokronos Dolny – ok. 34ha.

Od ostatniej analizy uwidocznił się zdecydowany spadek rezerw terenowych pod szeroko rozumianą aktywność gospodarczą. W roku 2018 Kąty Wrocławskie miały ponad 200ha niezabudowanych gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą, Nowa Wieś Wrocławska miała takich gruntów ponad 112ha, Pietrzykowice niecałe 90ha. Spadek ten spowodowany jest zainteresowaniem inwestorów gminą Kąty Wrocławskie i budową w powyższych miejscowościach obiektów produkcyjno-usługowo-logistycznych. Niewielki ruch inwestycyjny odnotowuje się w Mokronosie Dolnym.

9. ANALIZA WNIOSKÓW

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano wnioski od roku 2019. W okresie tym złożono ponad 335 wniosków o zmianę przeznaczenia lub korekty w ustaleniach planów miejscowych (średnio 55 wniosków na rok, a wielkość ta prawdopodobnie wzrośnie do końca 2024r.). Ilość wniosków przekroczyła prawie dwukrotnie ilość wniosków złożonych w poprzednim analizowanym okresie, tj. z lat 2014-2018. Złożono wtedy 145 wniosków (średnio 29 na rok). Wnioski dotyczyły zarówno pojedynczych działek jak i całych grup nieruchomości. Nierzadko jeden wnioskujący wnosił o dokonanie zmian wielu działek. W zdecydowanej większości wnioski dotyczyły zwiększenia terenów zainwestowanych.

Tabela 9. wnioski złożone o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych - część 1

	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	zabudowa zagrodowa	mieszkalno-usługowa	zabudowa usługowa	RAZEM cz. 1
Kąty Wrocławskie	12	5	3	5	3	28
Baranowice (Bliz)	5	-	2	-	-	7
Bogdaszowice	7	-	-	-	-	7
Cesarzowice	5	-	-	-	-	5
Czerńczyce	2	-	-	-	-	2
Gądów - Jaszkołte	7	1	2	-	1	11
Gniechowice	4	1	-	2	1	8
Górzyce	-	-	-	-	-	0
Kamionna	1	-	-	-	-	1
Kęblowice	-	-	-	-	-	0
Kilianów - Szymanów	3	-	2	-	-	5
Kozłów	3	-	-	-	-	3
Krobiełowice	4	-	-	-	-	4
Krzepków	6	1	-	-	-	7
Małkowice	7	-	1	-	-	8
Mokronos Dolny	9	1	-	-	1	11
Mokronos Górny	16	1	1	2	-	20
Nowa Wieś Kącka	6	1	4	-	-	11
Nowa Wieś Wrocławska	1	-	-	-	-	1
Pelcznica	9	-	-	-	1	10
Pietrzykowice - Rybnica	2	-	-	-	1	3
Romnów	5	-	-	-	-	5
Sadków	13	1	-	5	1	20
Sadowice	-	-	1	-	-	1
Samotwór	9	-	1	-	1	11
Skalka	-	-	1	-	-	1
Smolec	30	-	1	1	1	33
Sokolniki	-	-	-	-	-	0
Sośnica - Różaniec	4	-	-	-	-	4
Stoszyce	6	3	1	6	-	16
Strzeganowice	3	-	-	-	-	3
Wojtkowice	-	-	-	-	-	0
Wszemilowice - Jurczyce	6	-	-	-	-	6
Zabrodzie	11	2	-	3	2	18
Zachowice	4	-	-	-	-	4
RAZEM	200	17	20	24	13	274

Tabela 10. wnioski złożone o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych - część 2

	zabudowa przemysłowa / przemysłowo-usługowa / logistyczna	eksploatacja powierzchniowa	fotowoltaika	inne (drogi, świetlice)	strzelnica	RAZEM cz. 2
Kąty Wrocławskie	5	-	-	1	-	6
Baranowice (Bliż)	2	-	-	-	-	2
Bogdaszowice	-	-	-	-	-	0
Cesarzowice	1	-	-	1	-	2
Czerńczone	-	-	-	-	-	0
Gądów - Jaszkołte	-	-	1	-	-	1
Gniechowice	3	-	1	-	-	4
Górzycze	-	-	2	-	-	2
Kamionna	-	1	-	-	-	1
Kębłowice	-	-	-	-	-	0
Kilianów - Szymanów	1	1	-	-	-	2
Kozłów	-	-	-	-	-	0
Krobiełowice	-	-	-	-	1	1
Krzepków	-	-	-	-	-	0
Małkowice	-	-	-	-	-	0
Mokronos Dolny	5	-	-	3	-	8
Mokronos Górny	-	-	-	-	-	0
Nowa Wieś Kącka	-	-	-	1	-	1
Nowa Wieś Wrocławska	1	-	-	-	-	1
Pelcznica	1	-	1	1	-	3
Pietrzykowice - Rybnica	4	-	-	1	-	5
Romnów	-	-	-	-	-	0
Sadków	2	-	-	-	-	2
Sadowice	1	-	-	-	-	1
Samotwór	-	-	-	-	-	0
Skalka	-	-	-	-	-	0
Smolec	-	-	-	2	-	2
Sokolniki	-	-	-	-	1	1
Sośnica - Różaniec	-	-	-	-	-	0
Stoszyce	-	-	-	1	-	1
Strzeganowice	1	-	-	-	-	1
Wojtkowice	-	-	-	-	-	0
Wszemilowice - Jurczyce	-	-	-	-	-	0
Zabrodzie	9	-	3	-	-	12
Zachowice	1	1	-	-	-	2
RAZEM	37	3	8	11	2	61

Najwięcej wniosków wpłynęło o wyznaczenie nowych terenów zagrodowych, mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych. Złożono ich aż 261, z czego w miejscowościach:

- Smolec - 32,
- Kąty Wrocławskie - 25,
- Mokronos Górny - 20,
- Sadków - 19,
- Zabrodzie i Stoszyce – po 16.

Składano również wnioski o:

- wprowadzenie zabudowy usługowej - 13,

- przemysłowej, przemysłowo-usługowej, logistycznej - 37,
- wprowadzenie fotowoltaiki - 8,
- wyznaczenie terenów eksploatacji powierzchniowej – 3,
- wyznaczenie strzelnic sportowych - 2.

Dla ułatwienia analizy wniosków Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii określono „wzór formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego”, tj. wniosków składanych w sprawie sporządzenia lub zmiany aktu (m.in. planu ogólnego i planu miejscowego) a także uwag do sporządzanego planu. We wzorze tym wskazano zamieszczenie obowiązkowych informacji. Powinno to uniemożliwić składanie wniosków bez wskazania wnioskowanego przeznaczenia. Obecnie spora część wniosków dotyczy „przekształcenia na działki budowlane”. Jest to niezmiernie nieprecyzyjne określenie. Z doświadczenia planistyczno-administracyjnego wywnioskować można, że chodzi o tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednakże występują wnioski o „objęcie nieruchomości planem miejscowym” lub wnioski o „przekształcenie działki”. Takie wnioski, ze względu na brak określonego przeznaczenia nie uwzględniono w powyższym zestawieniu.

10. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH

Na terenie gminy sporządzanych jest obecnie 30 planów miejscowych na różnym etapie prac planistycznych. Rozpoczęto również prace nad planem ogólnym gminy. Plany miejscowe częściowo zastępują plany uchwalone w 1996r. Zastępują również plany późniejsze, w całości lub tylko w części. Plany miejscowe sporządzane są zgodnie z obowiązującym jeszcze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 11. plany z trakcie sporządzania

lp.	nr procedury	powierzchnia [ha]	uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu	tytuł planu	stan zaawansowania prac
1	136	30,5	XL/424/14	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica	opiniowanie i uzgadnianie
2	137	13	XL/425/14	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Różaniec	prace wstrzymane ze względu na zbyt duże koszty realizacji ustaleń planu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej
3	152	134	IV/24/15	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Małkowice	prace wstrzymane ze względu na zbyt duże koszty realizacji ustaleń planu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej
4	163	60	XI/105/15	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów Stoszyce, dla terenów złoża „Stoszyce III”	projekt planu przedłożony we wrześniu 2018r. Radzie Miejskiej celem uchwalenia plan nie został uchwalony
5	164	44	XVI/106/15	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów Stoszyce, dla terenów złoża „Stoszyce IV”	prace nie zostały rozpoczęte
6	175	44	XVI/208/16	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rybnica	opiniowanie i uzgadnianie
7	192	3,8	XXIX/387/17	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Sadków	zakończono wyłożenie do publicznego wglądu
8	209	4,2	XXXIX/509/18	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec w rejonie ulic Oliwkowej i Jaworowej	zakończono wyłożenie do publicznego wglądu
9	221	0,08	IX/145/19	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec w rejonie ul. Modrzewiowej i Chłopskiej	brak środków finansowych na przeprowadzenie procedury planistycznej prace nie zostały rozpoczęte
10	222	36,6	XI/162/19	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego	zakończono wyłożenie do publicznego wglądu

				uchwałą nr 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	
11	227	249,43	XIV/215/19	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice	opiniowanie i uzgadnianie
12	231	26	XXVII/396/20	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków w rejonie ulic Kasztanowej i Pogodnej	ponowny wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, tzw. wniosek rolny
13	233	79	XXVIII/430/20	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Zabrodzie	uzyskana decyzja, w większości negatywna, Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w spr. wniosku rolnego, podtrzymana po odwołaniu
14	234	45	XXVIII/431/20	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Zabrodzie i Mokronos Dolny	uzyskana negatywna decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w spr. wniosku rolnego, podtrzymana po odwołaniu
15	235	24	XXVIII/429/20	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w północnej części obrębu Zabrodzie	uzyskana negatywna decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w spr. wniosku rolnego, podtrzymana po odwołaniu
16	236	0,86	XXXII/464/21	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Polnej i Laurowej	projekt planu przedłożony w październiku 2023r. Radzie Miejskiej celem uchwalenia plan nie został uchwalony
17	239	218	LII/674/22	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Romnów	opiniowanie i uzgadnianie
18	240	359	LII/675/22	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wojtkowice	opiniowanie i uzgadnianie
19	245	14,8	LVI/720/22	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wschodniej części obrębu Zabrodzie	opiniowanie i uzgadnianie
20	247	1,9	LXIII/806/23	miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie w rejonie rzeki Strzegomki	opiniowanie i uzgadnianie
21	248	0,35	LXIII/807/23	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków w rejonie ulicy Pigwowej	zakończone konsultacje społeczne
22	250	0,9	LXVIII/856/23	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Wrocławskiej	opiniowanie i uzgadnianie
23	251	1,7	LXVIII/854/23	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 313 i 561 obręb Nowa Weś Kącka	opiniowanie i uzgadnianie
24	252	1,8	LXVIII/853/23	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 76 i części działki nr 368 obręb Pelcznica	opiniowanie i uzgadnianie
25	253		LXVIII/855/23	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kamionna, dla terenów w północnej części obrębu	opiniowanie i uzgadnianie

26	254	13	LXXIV/916/23	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sokolniki dla działek ewidencyjnych nr 46/2 i 46/3	wyłanianie wykonawcy
27	255	1	LXXIV/917/23	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny w rejonie ulicy Wrocławskiej	wyłanianie wykonawcy
28	256	2,9	LXXIV/918/23	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie w rejonie ulicy Grunwaldzkiej	wyłanianie wykonawcy
29	257	16,5	LXXVIII/966/24	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Dolny w rejonie ulic: Morelowej, Czereśniowej i Jagodowej	wyłanianie wykonawcy
30	258	36	LXXVIII/967/24	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowej części wsi Sadków	wyłanianie wykonawcy
31	259	cała gmina	LXXVIII/965/24	plan ogólny gminy Kąty Wrocławskie	wyłanianie wykonawcy

11. WYNIKI ANALIZ

Po dokonaniu analiz dokumentów planistycznych gminy Kąty Wrocławskie, takich jak plany miejscowe oraz studium, analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dokonanej oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych, a także analiz wniosków o dokonanie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz rezerw terenowych wynikających z braku konsumpcji ustaleń planów miejscowych przedstawia się poniższe wyniki.

Analiza stanu zagospodarowania przestrzennego i wskazane rezerwy terenowe wykazują, że ilość rezerw terenowych w gminie umożliwiających wykorzystanie inwestycyjne nieruchomości przekracza 27% powierzchni gminy i obejmuje ponad 4,8 tys. ha jej powierzchni. Największe części stanowią rezerwy terenów zabudowy zagrodowej w ilości ok. 3,3 tys. ha oraz terenów osadniczych, tj. zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna oraz usługi, w łącznej ilości ok. 680ha. Mając na uwadze te wielkości rozważyć należy zaprzestanie zwiększania terenów osadniczych i zagrodowych w większości obrębów gminy. Działania powinny się skupić nad realizacją i zainwestowaniem rezerwowych terenów.

Od 2019r. złożono ponad 335 wniosków o zmianę przeznaczenia lub korekty w ustaleniach planów miejscowych. W zdecydowanej większości wnioski dotyczyły zwiększenia terenów zainwestowanych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie sporządzone w 2006r. i zmieniane w latach 2012, 2014, 2015, 2018, 2020 i 2022 uznano za aktualne.

Na terenie Gminy obowiązują 264 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego podejmowane od 1996r. Za nieaktualne uznano 58 planów miejscowych, których aktualizacja powinna być podejmowana w okresach i zakresach wskazanych w „Wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych”. Jednakże ilość planów wymagających aktualizacji sprawia, że działania te będą obejmować wiele następnych kadencji Rady.

Obecnie w trakcie sporządzania jest 30 planów miejscowych, na różnych etapach prac planistycznych. Rozpoczęto również prace nad planem ogólnym.

Priorytetowym jest jak najszybsze przeprowadzenie prac planistycznych nad planem ogólnym, rozpoczęte uchwałą nr LXXVIII/965/24 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 marca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kąty Wrocławskie. Uchwalenie planu powinno nastąpić nie później niż z końcem roku 2025.

12. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Analizując wyniki niniejszego opracowania wyznaczono obszary, dla których sporządzić należy plany miejscowe oraz plan ogólny. Wzięto pod uwagę wykaz planów nieaktualnych, wykaz planów już sporządzanych, wnioski o zmianę przeznaczenia terenów, rezerwy terenowe w poszczególnych obrębach oraz potrzeby dokonania zmian.

Tabela 12. wieloletni program sporządzania planów miejscowych

lp.	dokument planistyczny	planowany rok rozpoczęcia	planowany rok zakończenia	zakres opracowania
1.	plan ogólny gminy Kąty Wrocławskie - zakończenie rozpoczętych prac w 2024r.	-	2025	cała gmina
2.	miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - zakończenie rozpoczętych prac w latach ubiegłych	-	2026	w zakresie wskazanym w podjętych uchwałach o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
3.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla rejonu ul. P. Skargi, I. Daszyńskiego, St. Żeromskiego, Polnej i M. Drzymały	2024	2026	głównie w części obj. uchwałą nr XXXII/254/96 z dnia 16 grudnia 1996r., w kierunku działań zw. ze zintegrowaną ochroną dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego
4.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla rejonu ulicy 1Maja	2024	2026	głównie w części obj. uchwałą nr XXXII/254/96 z dnia 16 grudnia 1996r., w kierunku działań zw. ze zintegrowaną ochroną dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego
5.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla rejonu Rynku	2024	2026	obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej, głównie w części obj. uchwałą nr XXXII/254/96 z dnia 16 grudnia 1996r. w kierunku działań zw. ze zintegrowaną ochroną dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego

Konieczność sporządzenia planu ogólnego wynika z wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego. Konieczność sporządzenia planów miejscowych miasta Kąty Wrocławskie wynika z ustaleń Programu Opieki nad Zabytkami dla Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie. Należy również dokończyć rozpoczęte już prace nad sporządzaniem planów miejscowych.

Realizacja wskazanego powyżej planu ogólnego i planów miejscowych może ulec zmianom w zakresie terminów, jeżeli będzie to wynikało z przepisów prawnych, leżało w interesie gminy lub wynikało z innych uzasadnionych przesłanek.

Dopuszcza się sporządzanie innych planów miejscowych niż wskazane w powyższym zestawieniu. Wynikać to może z przepisów prawnych, zaistniałych potrzeb lub interesu gminy. Jednakże pierwszeństwo przy sporządzaniu dokumentów planistycznych powinno należeć do planów wskazanych w powyższym zestawieniu. Przede wszystkim priorytetowym jest jak najszybsze zakończenie prac nad planem ogólnym, ponieważ od początku 2026r. będzie on podstawą działań planistycznych gminy.

UZASADNIENIE

Podstawą prawną sporządzenia oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie jest art. 32 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w treści uwzględniającej art. 64 ust. 2 ustawy.

Przepis ustawy nakłada na Burmistrzu dokonanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletniego programu ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub studium.

Burmistrz przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Wyniki analiz zawarte są w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie”, stanowiącej załącznik do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uznaje się za zasadne.