

**UCHWAŁA NR XXI/282/16**  
**RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 25 sierpnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie, gmina Kąty Wrocławskie, dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/336/09 z dnia 29 września 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie, gmina Kąty Wrocławskie dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu oraz uchwałą Nr XXVI/252/12 z dnia 25 października 2012r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie, gmina Kąty Wrocławskie, dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonego uchwałą Nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie, gmina Kąty Wrocławskie, dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1, 2, 3 w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy "A" ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego;
- 7) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem: MN, MW, RM, M, M/U, U, AG, US, IT, ZP, WS, R, KDL, KDD, KDPj, KDW, KDg.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

**§ 4.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, dojścia i dojazdy do budynków i innych obiektów, zjazdy na działki, a w przypadku zabudowy usługowej, produkcyjnej i mieszkaniowej wielorodzinnej również parkingi;

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i gospodarcze, altany ogrodowe oraz obiekty małej architektury, a w przypadku zabudowy zagrodowej również budowle rolnicze;
- 4) przeznaczeniu podstawowemu terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu mogący być traktowany jako towarzyszący zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 6) produkcji nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną niezaliczoną do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 5.** W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków oraz rozbudowywanych części istniejących budynków;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 4;
- 4) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy;
- 5) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów pomocniczych;
- 6) ustala się zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 7 pkt 3 lit. c;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji obiektów przekraczających 20m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną;
- 8) ustalenia określone w Rozdziale III dla poszczególnych terenów, dotyczące dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków gospodarczych i garażowych, dotyczą również odpowiednio wiat gospodarczych i garażowych;
- 9) za zgodne z planem uznaje się lokalizację na granicy działki budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:

- a) oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) oznaczone symbolami: M/U, M – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,
  - c) oznaczone symbolem MW – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej,
  - e) oznaczone symbolami US – zaliczone do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: MN, MW, M/U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych, obiektów handlu hurtowego, zakładów kamieniarskich;
  - 3) w terenach oznaczonych symbolami M ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z handlem hurtowym oraz zakładów kamieniarskich;
  - 4) w terenach położonych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, z wyłączeniem terenów komunikacji, dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych instalowanych na ogrodzeniach i budynkach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 6;
  - 5) w terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, z wyłączeniem terenów komunikacji, ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych z dopuszczeniem tablic reklamowych instalowanych na budynkach i ogrodzeniach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 6 oraz w § 7 pkt 3 lit. g;
  - 6) w terenach innych niż tereny komunikacji drogowej, maksymalna powierzchnia tablic reklamowych nie może przekraczać 1,5m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej tablicy reklamowej lub jednego urządzenia reklamowego na działce;
  - 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych w terenach komunikacji drogowej o maksymalnej powierzchni wynoszącej 0,5m<sup>2</sup>;
  - 8) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu obszaru zabytkowego parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków - dec. nr A/3836/539/W z dnia 24.01.1985 r.;
- 2) ustala się wyznaczoną na rysunku planu strefę "A" ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar zabytkowego parku, w granicach której, w odniesieniu do terenu IZP, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
  - b) należy utrzymać obszar parku w formie założenia zieleni z funkcją rekreacyjną,
  - c) obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
  - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
  - e) ustala się zakaz zabudowy z dopuszczeniem odtworzenia nieistniejących historycznych obiektów, których występowanie potwierdzają badania historyczne i architektoniczno - archeologiczne,
  - f) ustala się zakaz wprowadzania przegród dzielących optycznie historyczny park oraz zakaz podziałów,
  - g) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu lub łącznością publiczną,
  - h) ustala się zakaz ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia - w nawiązaniu do lokalnych historycznych ogrodzeń,
  - i) ustala się zakaz lokalizacji tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych niebędących szyldem,
  - j) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;

- 3) ustala się wyznaczoną na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego równoznaczną z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w granicach której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy przyznać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym oraz należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
  - b) modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowej zabudowy, powinny być zharmonizowane z historyczną kompozycją przestrzenno –architektoniczną oraz powinny nawiązywać do tradycyjnej, lokalnej zabudowy pod względem gabarytów, skali, ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
  - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, należy nawiązywać do historycznej formy ogrodzeń: ogrodzenia murowane, z elementami drewna, metaloplastyki, z ograniczeniem wysokości do 1,60m,
  - d) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii energetycznych,
  - e) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących silosów,
  - f) ustala się nakaz zachowania historycznego układu dróg, cieków i drzewostanu,
  - g) ustala się zakaz umieszczania tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych niebędących szyldem, dopuszcza się umieszczanie szyldów w nieagresywnej formie;
- 4) na obszarze objętym granicą opracowania, wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w planie wskazuje się teren oznaczony symbolem 1ZP stanowiący obiekt ujęty w rejestrze zabytków - park zabytkowy, dla którego obowiązują ustalenia określone w § 7 pkt 2 oraz § 15 ust. 11.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w terenie 1US, obowiązują ustalenia określone w § 15 ust. 9 oraz w § 6 pkt 5;
- 2) w terenie 1ZP, obowiązują ustalenia określone w § 15 ust. 11 oraz w § 7 pkt 2 lit. g, i, j;
- 3) w terenach: KDL, KDD, KDPj, obowiązują ustalenia określone w § 15 ust. od 14 do 19, § 13 pkt 1 oraz w § 6 pkt 7;
- 4) ponadto, w terenach o których mowa w pkt 3, ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 700m<sup>2</sup>;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi oraz infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wyznaczonego wzdłuż linii elektroenergetycznej 110kV, którego granice przebiegają w odległości 5,0m od osi linii, obowiązuje:
  - a) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3,0m,
  - b) nakaz określony w § 12 pkt 5,
  - c) zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z energetyką;

- 2) w przypadku jeśli odległość 1,0m od rzutu skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej 110kV wykracza poza granice pasa technologicznego, ustalenia określone w pkt 1 należy stosować dla obszaru odpowiednio poszerzonego pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania linii 110kV;
- 3) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wyznaczonego wzdłuż linii elektroenergetycznej SN, którego granice przebiegają w odległości 2,5m od osi linii, obowiązuje:
  - a) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3,0m,
  - b) nakaz określony w § 12 pkt 5,
  - c) zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z energetyką;
- 4) w przypadku jeśli odległość 0,3m od rzutu skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej SN wykracza poza granice pasa technologicznego, ustalenia określone w pkt 3 należy stosować dla obszaru odpowiednio poszerzonego pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania linii SN.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej przesyłowej, dopuszcza się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej dystrybucyjnej:
  - a) na obszarze planu, za wyjątkiem terenów: 1ZP, 1RM, od 1R do 4R dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej oraz remont i przebudowę istniejących urządzeń i sieci,
  - b) w terenach: 1RM, od 1R do 4R dopuszcza się remont i przebudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej oraz budowę nowych podziemnych sieci,
  - c) w terenie 1ZP obowiązują ustalenia określone w §7 pkt 2 lit. g oraz dopuszcza się remont i przebudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 6) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
    - ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej,
  - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
    - ustala się zakaz realizacji trafostacji słupowych,
    - ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
    - ustala się zakaz realizacji wolno stojących elektrowni wiatrowych,
    - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazu określonego w tiret czwarte,
  - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w przepisach odrębnych,

- do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
- d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: obowiązują ustalenia określone w pkt 3,
- e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
  - ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
  - ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
  - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
  - ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,
- f) w zakresie zagospodarowania odpadów:
  - ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, a miejsce takie należy obudować,
- g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
  - ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 6 lit. b) tiret czwarte.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo – jezdnych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej, zjazdów oraz obiektów małej architektury;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
- 4) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 3:
  - a) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, za wyjątkiem terenów: ZP, R, RM, dla których ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m,
  - b) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m,
  - c) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0m;
- 5) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową – do drogi publicznej lub wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego albo drogi transportu rolnego, przy czym każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m;
- 6) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
  - a) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego,

- b) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,2 stanowiska postojowe w obrębie działki na jeden lokal mieszkalny,
  - c) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - d) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku produkcyjnego;
- 7) ponadto na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych;
- 8) ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych:
- a) w przypadku budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej - jako stanowiska zewnętrzne lub garażowe,
  - b) w przypadku budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej oraz w przypadku budynków usługowych i produkcyjnych - jako stanowiska zewnętrzne, garażowe lub w formie parkingów.

**§ 14.** W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1US, 1IT, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **Rozdział 3.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 15.** Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1MN do 6MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
  - c) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
    - 700m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 450m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m<sup>2</sup>,
  - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450m<sup>2</sup>,
  - d) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w terenie 1MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDD i 4KDD,
    - w terenie 2MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
    - w terenie 3MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD oraz w odległości od 4,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

- w terenie 4MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów 1KDL i 2KDD,
  - w terenie 5MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDD i 4KDD,
  - w terenie 6MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 4KDD i 1KDPj,
- e) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) budynki mieszkalne jednorodzinne lokalizowane poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m,
  - e) maksymalna wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 7,0m,
  - f) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
  - g) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować na rzucie prostokąta,
  - h) w odniesieniu do budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
  - i) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci;
  - j) dachy budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony krajobrazu kulturowego - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. k,
  - k) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°,
  - l) dachy budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego - dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym matowym.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1M/U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
  - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - c) lokalizację budynków usługowych,
  - d) adaptację na cele usługowe oraz mieszkaniowe - w ramach zabudowy wielorodzinnej, istniejących budynków folwarku,
  - e) lokalizację towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
  - f) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:



- a) w przypadku podziału na działki budowlane ustala się minimalną powierzchnię działki wynoszącą:
- 700m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
  - 450m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - 250m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
  - 2000m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
- 700m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
  - 450m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - 250m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- c) ustala się oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- od 0 do 7,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
  - 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD,
- d) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż:
- 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej szeregowej oraz usługowej,
  - 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i wolno stojącej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym,
- b) budynki należy projektować na rzucie prostokąta,
- c) dopuszcza się lokalizację usług w budynkach wielorodzinnych,
- d) w budynkach wielorodzinnych dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 9 lokali mieszkalnych,
- e) ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
- f) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci,
- g) nowe budynki mieszkalne jednorodzinne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- h) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może przekraczać 12,0m,
- i) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych nie może przekraczać 9,0m,
- j) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
- k) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków wielorodzinnych.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2M/U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje:

- a) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) lokalizację budynków usługowych,
  - c) lokalizację towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
  - d) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczającej terenu IKDL,
  - b) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 35% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się usługi wbudowane w parterach budynków wielorodzinnych,
  - b) ustala się zakaz nadbudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy,
  - c) maksymalna wysokość nowych budynków usługowych nie może przekraczać 9,0m,
  - d) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
  - e) dachy budynków - dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
  - b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych,
  - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolno stojącym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m,
  - c) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych nie może przekraczać 10,0m,
  - d) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych nie może przekraczać 6,0m,
  - e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,

f) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków usługowych,
  - b) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
  - c) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa magazynowo – składowa;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) dla obszaru położonego w granicach strefy ochronnej linii energetycznej 110kV, obowiązują ustalenia określone w § 11 pkt 1;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 9,0m,
  - b) dachy budynków - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°.

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1AG, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny aktywności gospodarczej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowo – składowych.
  - b) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
  - c) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
  - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków, nie może przekraczać 9,0m,
  - b) dachy budynków - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1M do 7M, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;

- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
  - c) budynków usługowych,
  - d) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową oraz obiektów pomocniczych,
  - e) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa produkcyjna i magazynowo – składowa;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
    - 700m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
    - 450m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m<sup>2</sup>,
  - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450m<sup>2</sup>,
  - d) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - w terenie 1M w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD,
    - w terenie 2M w odległości od 3,0m do 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 3KDD i 2KDPj,
    - w terenie 3M w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 4KDD i 1KDPj, oraz w odległości od 2,5m do 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
    - w terenie 4M w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL, 1KDPj,
    - w terenie 5M w odległości od 3,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
    - w terenie 6M w odległości od 0 do 7,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
    - w terenie 7M w odległości od 5,0m do 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
  - e) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
  - b) budynki mieszkalne lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) budynki mieszkalne lokalizowane poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - d) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać 9,0m,
  - e) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 10,0m,
  - f) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych nie może przekraczać 7,0m,
  - g) maksymalna wysokość budynków garażowych oraz gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową, nie może przekraczać 6,0m,

- h) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy projektować na rzucie prostokąta,
- i) w odniesieniu do budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
- j) dachy budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. k,
- k) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°,
- l) dachy budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego: dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym matowym.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
  - a) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
  - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi wbudowane w budynki mieszkalne;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w terenie 1MW - w odległości od 6,0m do 7,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD,
    - w terenie 2MW - w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL, w odległości 5,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 4KDD,
  - b) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków,
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się usługi wbudowane w parterach budynków mieszkalnych,
  - b) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych,
  - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 10,0m,
  - d) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
  - e) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym.

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem IUS, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

- a) placów zabaw,
  - b) niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) tymczasowych obiektów handlowych,
  - e) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 75 % powierzchni terenu.

10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem IIT, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni parkowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
  - a) zachowanie zabytkowego parku,
  - b) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych oraz obiektów małej architektury.
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z łącznością publiczną,
  - b) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) drogowe obiekty inżynierskie,
  - b) urządzenia wodne.

13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1R do 4R, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia melioracji wodnych;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „L” – lokalnej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 11,0m do 19,5m, z miejscowym poszerzeniem do 40,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10,0m do 15,0m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 15,0m x 31,0m.

16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 8,0m do 13,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4KDD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10,0m do 13,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDPj, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 5,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDPj, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – od 4,5m do 5,0m.

21. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0m z poszerzeniem do 12,0m w rejonie placu do zawracania.

22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDg, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg transportu rolnego;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 8,5m do 13,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 16. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: od 1MN do 6MN, 1MW, 2MW, od 1M do 7M, 1RM, 2M/U, 1AG, 1U, 1IT;
- 2) 10% dla terenu oznaczonego symbolem 1M/U;
- 3) 0,1% dla pozostałych terenów.

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Jarosław Wojciechowski**





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/282/16  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 25 sierpnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie, gmina Kąty Wrocławskie, dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich w poniższy sposób rozstrzyga złożone uwagi.

**I. Uwagi wniesione w toku I wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego**

1. Uwaga wniesiona w dniu 18.08.2015r. dotycząca:

1.1 umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 3/4.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

1.2 określenia dla terenu 1M/U powierzchni działki budowlanej, która przypadać ma na jeden lokal mieszkalny w przypadku zabudowy wielorodzinnej - analogicznie do zabudowy jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

2. Uwaga wniesiona w dniu 18.08.2015r. dotycząca utrzymania funkcji obowiązującego planu: produkcja, składy magazynowe, z wprowadzeniem możliwości lokalizacji usług na działce nr 42/5 oraz uwzględnienie zgody rolnej uzyskanej w 1996r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

3. Uwaga wniesiona w dniu 18.08.2015r. dotycząca wniosku o zmianę przeznaczenia działki nr 3/4 pod budownictwo wolnostojące w aspekcie zapewnienia dojazdu przez działkę poprzez planowaną drogę pieszo - jezdnią z jednoczesnym wyburzeniem budynku mieszkalnego oraz stodoły.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

4. Uwaga wniesiona w dniu 18.08.2015r. dotycząca umożliwienia wydzielenia ciągu pieszo - jezdni (m. innymi z działki nr 12/2) o długości do 20m i szerokości 5m służących obsłudze komunikacyjnej do jednej działki wydzielonej z działki 10/3 pod dom jednorodzinny.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

5. Uwaga wniesiona w dniu 18.08.2015r. dotycząca przeznaczenia działek nr 16/1 i 42/2 oznaczonych symbolem 2R pod aktywność gospodarczą - zgodnie z zapisem Studium.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

6. Uwaga wniesiona w dniu 17.08.2015r. dotycząca przeznaczenia działek nr 13/1 i 18 na działki budowlane - zgodnie z zapisem Studium.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

7. Uwaga wniesiona w dniu 17.08.2015r. dotycząca:

7.1 przeznaczenia dz. nr 42/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

7.2 określenia dla terenu 1M/U powierzchni działki budowlanej, która przypadać ma na jeden lokal mieszkalny w przypadku zabudowy wielorodzinnej - analogicznie do zabudowy jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

8. Uwaga wniesiona w dniu 17.08.2015r. dotycząca:

8.1 umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 2/3.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

8.2 określenia dla terenu 1M/U powierzchni działki budowlanej, która przypadać ma na jeden lokal mieszkalny w przypadku zabudowy wielorodzinnej - analogicznie do zabudowy jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

9. Uwaga wniesiona w dniu 17.08.2015r. dotycząca:

9.1 umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 2/4.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

9.2 określenia dla terenu 1M/U powierzchni działki budowlanej, która przypadać ma na jeden lokal mieszkalny w przypadku zabudowy wielorodzinnej - analogicznie do zabudowy jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

10. Uwaga wniesiona w dniu 23.07.2015r. dotycząca:

10.1 wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla linii napowietrznej średniego napięcia w oparciu o obowiązujące przepisy i normy.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

10.2 dopuszczenia możliwości budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz słupowych stacji transformatorowych.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

10.3 wprowadzenia zapisów:

10.3 a) - w zależności od planowanego zagospodarowania i wielkości zapotrzebowania na energię elektryczną, zasilanie tego obszaru będzie możliwe za pośrednictwem istniejącej sieci nN lub po wybudowaniu odpowiedniej ilości nowych stacji transformatorowych 20/20,4 kV.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

10.3 b) pod budowę stacji należy rezerwować działkę o powierzchni ok. 40m<sup>2</sup>, wymiary stacji kontenerowej wynoszą 3,21m x 2,6m.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

10.3 c) dla celów eksploatacyjnych wokół stacji należy wyznaczyć pas szerokości 1,5m.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

## **II. Uwagi wniesione w toku II wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego**

11. Uwaga wniesiona w dniu 25.11.2015r. dotycząca:

11.1 rozważania, czy istnieje wystarczająca infrastruktura drogowa dla budowy ok. 1000 mieszkań na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1 M/U; czy uchwalenie planu, który będzie skutkowało zwiększeniem ilości samochodów osobowych w Zabrodziu o ok. 120 pojazdów, nie wymaga uprzedniego zagwarantowania środków pieniężnych na budowę obwodnicy Zabrodzia.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

11.2 rozważenia, czy uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego dla Zabrodzia w brzmieniu, które umożliwi strategiczny rozwój wsi w takim samym kierunku, w jakim podążył kilkanaście lat temu Smolec, nie powinno zostać poprzedzone:

- konsultacjami społecznymi,
- zorganizowaniem specjalnej sesji Rady Miejskiej, na której radni gminy mogliby odbyć debatę poświęconą wszelkim sprawom wynikającym ze znacznego zwiększenia liczby mieszkańców i ruchu samochodowego w tej miejscowości.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

12. uwaga zgłoszona w dniu 23.11.2015r. dotycząca rozszerzenia funkcji produkcyjnej, składów, magazynów na obszar całej działki 42/5 (na całym możliwym obszarze).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

13. uwaga wniesiona w dniu 23.11.2015r. dotycząca zniesienia obowiązku zastosowania pokrycia dachowego w kolorze ceglastym matowym, wynikającego z położenia w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego, w odniesieniu do działki nr 10/3 AM-1.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

14. uwaga wniesiona w dniu 20.11.2015r. dotycząca umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na działce nr 3/4.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

15. uwaga wniesiona w dniu 20.11.2015r. dotycząca:

15.1 umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 2/4.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

15.2 zmiany parametrów zabudowy (w przypadku nieuwzględnienia pierwszej części uwagi):

- powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny z 3000 m<sup>2</sup> na 1000 m<sup>2</sup>,
- powierzchni zabudowy budynków w odniesieniu do powierzchni działki z 10% na 30%,
- zmniejszenie powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

15.3 zmiany określonych parametrów dróg wewnętrznych:

- minimalna szerokość z 10m na 6m.
- wymiary placów do zawracania z 12,5m x 12,5m, na 7m x 7m.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

15.4 dopuszczenia możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

16. uwaga wniesiona w dniu 20.11.2015r., dotycząca:

16.1 umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 2/3.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

16.2 zmiany parametrów zabudowy (w przypadku nieuwzględnienia pierwszej części uwagi):

- powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny z 3000 m<sup>2</sup> na 1000 m<sup>2</sup>,
- powierzchni zabudowy budynków w odniesieniu do powierzchni działki z 10% na 30%,
- zmniejszenie powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

16.3 zmiany określonych parametrów dróg wewnętrznych:

- minimalna szerokość z 10m na 6m.
- wymiary placów do zawracania z 12,5m x 12,5m, na 7m x 7m.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

16.4 dopuszczenia możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

17. uwaga wniesiona w dniu 20.11.2015r. dotycząca przeznaczenia działki nr 42/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) lub aktywność gospodarczą (AG).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

### **III. Uwagi wniesione w toku III wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego**

18. uwaga wniesiona w dniu 29.03.2016r. dotycząca poszerzenia przeznaczenia terenu o zabudowę zagrodową dla działek nr 42/4 i 42/5.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

19. uwaga wniesiona w dniu 29.03.2016r. dotycząca wyznaczenia drogi do obsługi działek nr 42/4 i 42/5, w przeznaczeniu zabudowy zagrodowej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

20. uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca:

20.1 zmiany określonych parametrów dróg wewnętrznych:

- minimalna szerokość z 10m na 6m.
- wymiary placów do zawracania z 12,5m x 12,5m, na 7m x 7m.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

20.2 dopuszczenia możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

21. uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca wstrzymania prac nad MPZP ze względu na brak zaprojektowanej infrastruktury drogowej i pieszo - rowerowej odbierającej ruch z planowanego osiedla na terenie oznaczonym symbolem 1M/U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

22. uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca zmiany określonych parametrów dróg wewnętrznych:

- minimalna szerokość z 10m na 6m.
- wymiary placów do zawracania z 12,5m x 12,5m, na 7m x 7m.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

### **IV. Uwagi wniesione w toku IV wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego**

23. uwaga wniesiona w dniu 21.07.2016r. dotycząca:

23.1 zmiany określonych parametrów dróg wewnętrznych:

- minimalna szerokość z 10m na 6m.
- wymiary placów do zawracania z 12,5m x 12,5m, na 7m x 7m.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

23.2 dopuszczenia możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

24. uwaga wniesiona w dniu 21.07.2016r. dotycząca zmiany określonych parametrów dróg wewnętrznych:

- minimalna szerokość z 10m na 6m.
- wymiary placów do zawracania z 12,5m x 12,5m, na 7m x 7m.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

25. uwaga wniesiona w dniu 21.07.2016r. dotycząca wstrzymania prac nad MPZP ze względu na brak zaprojektowanej infrastruktury drogowej i pieszo - rowerowej odbierającej ruch z planowanego osiedla na terenie oznaczonym symbolami: 1M/U, 1MN, 5MN. Dalsza rozbudowa Zabrodzia powinna, zgodnie z zapisem Studium uwzględnić budowę "obwodnicy wsi Zabrodzie", która mogłaby odbierać ruch z terenu 1M/U oraz obsługiwać cały ruch, który odbywa się od strony Kątów Wrocławskich do Wrocławia.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

26. uwaga wniesiona w dniu 28.07.2016r. dotycząca:

26.1 wprowadzenia zapisu mówiącego o tym, iż sposób zagospodarowania terenu w pasie technologicznym linii 110kV musi uwzględniać odrębne przepisy i normy oraz wymaga opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

26.2 wprowadzenia zapisu mówiącego o tym, iż dla linii 110kV - na terenach, w których dopuszcza się jakąkolwiek zabudowę, w szczególności obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, sposób zagospodarowania terenu poza pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania, musi uwzględniać obowiązujące przepisy oraz wymaga opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

26.3 wprowadzenia zapisu mówiącego o tym, iż sposób zagospodarowania terenu w pasie technologicznym linii SN musi uwzględniać odrębne przepisy i normy oraz wymaga opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

26.4 wprowadzenia zapisu mówiącego o tym, iż dla linii SN - na terenach, w których dopuszcza się jakąkolwiek zabudowę, w szczególności obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, sposób zagospodarowania terenu poza pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania, musi uwzględniać obowiązujące przepisy oraz wymaga opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

26.5 zlokalizowania stacji transformatorowej w rejonie skrzyżowania dróg 3KDD i 1KDL dla zasilania obszarów oznaczonych symbolami: 1M i 2M natomiast dla obszarów: 1MN, 5MN, 6MN - na terenie 6MN przy drodze 1KDPj w północnej części.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/282/16  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 25 sierpnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie, gmina Kąty Wrocławskie, dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich dokonuje poniższego rozstrzygnięcia.

Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- 1) zadania własne gminy obejmują budowę i modernizację dróg publicznych (1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD), budowę i modernizację publicznych ciągów pieszo – jezdnych (1KDPj, 2KDPj), oraz rozbudowę sieci wodociągowej i budowę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

## Uzasadnienie

Zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/336/09 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie, gmina Kąty Wrocławskie dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu oraz uchwałą Nr XXVI/252/12 z dnia 25 października 2012r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 37 ha. Obszar objęty planem obejmuje tereny zabudowane wsi Zabrodzie wraz z przyległymi terenami niezainwestowanymi. Celem planu było uporządkowanie układu funkcjonalno - przestrzennego miejscowości oraz realizacja polityki przestrzennej zapisanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod względem aktywizacji nowych terenów inwestycyjnych.

Plan sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego. Z uwagi na znaczny obszar opracowania zastosowano skalę 1:2000. Procedura planistyczna przeprowadzona została zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu na dzień 20.10.2010r. – w związku z artykułem 4 ust. 2 ustawy z dnia 25.06.2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871). Ponadto, zgodnie z art. 12 pkt 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. , poz. 774 z późn. zm.), zakres planu nie uwzględnia zmian wprowadzonych ww. ustawą.

Projekt uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie. Zaistniała konieczność wystąpienia do właściwych organów w sprawie uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I - III na cele nierolnicze.

W toku procedury planistycznej, plan był wykładany czterokrotnie do wglądu publicznego ze względu na przyjęcie części uwag wniesionych w toku kolejnych wyłożeń. W toku czwartego wyłożenia uwzględniona została część uwag wniesionych przez Tauron Dystrybucję SA w zakresie zmniejszenia pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania linii elektroenergetycznych 110kV oraz SN. W związku z faktem, iż pierwotnie wyznaczone strefy ochronne od ww. linii energetycznych były znacznie szersze od określonych w uwadze, a przyjęcie uwag skutkuje polepszeniem możliwości zagospodarowania terenów inwestycyjnych, projekt planu nie został ponownie (po raz piąty) wyłożony do wglądu publicznego, gdyż interes prawny właścicieli gruntów nie został naruszony.

Rozwiązania zawarte w sporządzonym planie zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy wprowadzonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r.

Stosownie do art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz.778 z późn. zm.), Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przedstawia następujące uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie, gmina Kąty Wrocławskie dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu.

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

1)Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, liczba kondygnacji, geometria i kolorystyka dachu, kolorystyka i materiał wykończeniowy elewacji, a także ustalenia formy ogrodzeń i warunków lokalizacji reklam. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów, dla wybranych terenów określono warunki podziału nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalono wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy.

2)Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.

Zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu,



wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar parku wpisanego do rejestru zabytków oraz strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego obejmującą historyczną część zabudowy wsi. W strefach sformułowane zostały konkretne ustalenia dotyczące rozwiązań architektonicznych, dendrologicznych i urbanistycznych, mające na celu ochronę i należyte wyeksponowanie walorów kulturowych i historycznych wsi.

W celu ochrony walorów krajobrazowych w planie prowadzono zakaz lokalizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych.

3)Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W odniesieniu do ochrony środowiska, w planie wskazano dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem. W wybranych terenach ustalono zakaz prowadzenia określonych rodzajów działalności usługowej mogących mieć negatywny wpływ na tereny mieszkaniowe. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

W odniesieniu do zagadnień związanych z gospodarowaniem wodami, w planie wskazano położenie obszaru opracowania w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony. Ponadto, w celu ochrony zasobów wód podziemnych, ustalono zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody pitnej oraz obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych.

W odniesieniu do ochrony gruntów rolnych, w trakcie procedury planistycznej wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi ze stosownym wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Na obszarze planu grunty leśne nie występują.

4)Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W planie stwierdzono brak problematyki związanej z występowaniem dóbr kultury współczesnej. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w sposób opisany w pkt 2. Ponadto wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zmierzającą do ochrony historycznych śladów i artefaktów z minionych epok stanowiących element dziedzictwa kulturowego. Należy również wskazać umożliwienie rewitalizacji historycznego zespołu zabudowy folwarcznej, poprzez dopuszczoną w planie adaptację istniejących zabudowań (obecnie w bardzo złym stanie technicznym) dla potrzeb rozwoju współczesnych inwestycji, co docelowo wspomagać będzie ochronę historycznego założenia, przed całkowitym zniszczeniem.

5)Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania zagrożenia powodziowego, terenów osuwiskowych lub innych czynników.

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
- ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- ustalenie zakazu lokalizacji budynków w granicach strefy ochronnej linii energetycznej 110kV,
- ustalenie obowiązku zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych.

W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6)Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.

Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem terenów aktywności gospodarczej, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy jak

również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.

#### 7)Wymagania dotyczące praw własności.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.

#### 8)Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski (zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz uzgodnienia (zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret czwarte) do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

#### 9)Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych:

1)teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

2)tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1US, 1IT, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Ponadto przewidziano realizację ciągów pieszo- jezdnych 1KDPj i 2KDPj.

10)Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło jak również określono zasady odprowadzenia ścieków oraz zagospodarowania odpadów. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, w na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

Ww planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego, w tym także w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Gmina jest obecnie w końcowej fazie projektowania sieci kanalizacyjnej dla obszaru wsi Zabrodzie, a następnie pragnie jej realizację. W związku z czym brak jest ekonomicznych przesłanek dla możliwości realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, których dopuszczenie w świetle przepisu art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* o treści (...) *przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków (...)*, mogłoby naruszać interes publiczny oraz zasadność realizacji sieci kanalizacyjnej. Jednocześnie wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców, uwzględniając prawo własności dopuszczono możliwość realizacji zbiorników na nieczystości ciekłe, które w świetle art. 5 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy nie podważają zasadności realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej. Dodatkowo należy wskazać, że w rejonie objętym planem notuje się wysokie poziomy wód gruntowych oraz brak odbiorników wód.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie i na terenie wsi Zabrodzie oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu planu.

Stosownie do art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podano do publicznej wiadomości informację o czterech wyłożeniach do wglądu publicznego projektu planu wraz z

prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie i na terenie wsi Zabrodzie oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości wnoszenia uwag do projektu planu. Ponadto zorganizowane zostały dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, których termin i miejsce określono w ogłoszeniach.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

W obwieszczeniu i ogłoszeniu o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawarto informację, iż z dokumentacją spraw można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W toku prac nad planem wystąpiono do Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. o przesłanie wniosków do projektu planu. ZGK poinformował o możliwości zaopatrzenia w wodę terenów objętych planem oraz o technicznych aspektach realizacji rozbudowy sieci wodociągowej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- rozpatrzono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez osoby fizyczne oraz uwagi wnoszone na etapie wyłożenia do wglądu projektu planu, stanowiące materiał analityczny w zakresie społecznych warunków realizacji założeń projektu planu,

- uwzględniono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,

- wzięto pod uwagę wnioski określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu stanowiącej materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń projektu planu,

- wzięto pod uwagę skutki dla środowiska określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni z uwzględnieniem poniższej problematyki:

1) W zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, w przedmiotowym projekcie planu wyznaczono nowe drogi w stopniu zapewniającym optymalne warunki obsługi nowych inwestycji w zakresie obszaru objętego planem, w oparciu o drogę powiatową stanowiącą główną oś komunikacyjną wsi, przy czym wskazuje się potrzebę przeanalizowania możliwości realizacji dodatkowego połączenia z miastem Wrocław w celu odciążenia lokalnego układu komunikacyjnego, na co zwracały uwagę analizy społeczne w postaci uwag wniesionych do planu. W ramach obszaru objętego planem nie ma możliwości rozwiązania tego problemu. W tym wypadku zaistnieje w przyszłości potrzeba rozważenia inwestycji drogowych realizowanych kompleksowo dla rejonu wsi Zabrodzie oraz okolicznych miejscowości.

2) W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w planie uwzględniono ten aspekt poprzez koncentrację projektowanej zabudowy wzdłuż drogi powiatowej stanowiącej trasę środków komunikacji zbiorowej.

3) W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w planie wprowadzono ustalenia dotyczące możliwości realizacji

w liniach rozgraniczających dróg ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych.

4)W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w planie zaprojektowano obszary nowej zabudowy w sąsiedztwie drogi powiatowej, na terenach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy występujących w obrębie miejscowości, charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz do sieci infrastrukturalnych biegnących w pasie lub sąsiedztwie drogi powiatowej (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna).

4.W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się brak wskazań i wniosków wynikających z ww. opracowania dla obszaru wsi Zabrodzie dotyczących potrzeb i warunków opracowania planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przedmiotowej wsi. Wynika to faktu, iż plan sporządzono w związku z uchwałą Rady Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie Nr XXXVI/336/09 z dnia 29 września 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie, gmina Kąty Wrocławskie dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu oraz uchwałą Nr XXVI/252/12 z dnia 25 października 2012r. zmieniającą ww. uchwałę. Natomiast Uchwała w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie została podjęta w dniu 26 września 2014 r. (Nr XLVIII/503/14), kiedy plan znajdował się trakcie procedury planistycznej zamierzającej do jego sporządzenia.

5.W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w planie zaprojektowano inwestycje, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy. W planie założono budowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDD (ok. 270mb), 3KDD (ok. 120mb), 4KDD (ok. 300mb) oraz modernizację (ok. 130mb) drogi oznaczonej symbolem 2KDD. Ponadto przewidziano budowę i modernizację ciągów pieszo-jezdnych 1KDPj i 2KDPj o łącznej długości wynoszącej ok. 100mb. Realizacja drogi 1KDD będzie wiązała się z wykupem gruntu o powierzchni 520m<sup>2</sup> stanowiącego własność prywatną.