

Projekt

z dnia 19 stycznia 2016 r.
Zatwierdzony przez

XVI/5
**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 19 stycznia 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 (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 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 uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala 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) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej 110 kV;

8) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem: MN, MW, RM, M, M/U, U, AG, US, IT, ZP, WS, R, KDL, KDD, KDPj, KDW.

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 i mieszkaniowej wielorodzinnej również parkingi;

- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku, a także słupy podcieni, schody, spoczniki oraz tarasy; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i gospodarcze, altany ogrodowe oraz obiekty małej architektury, a w przypadku zabudowy zagrodowej również budowle rolnicze;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu mogący być traktowany jako towarzyszący zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 7) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym ich obrysie;
- 8) 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;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, które w miejscu lokalizacji i poza granicami działki na której się znajdują, nie spowodują naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska określonego dla funkcji mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 wiążą obiektów infrastruktury technicznej;

- 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) 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 1,5m², przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej tablicy reklamowej lub jednego urządzenia reklamowego na jednym ogrodzeniu lub jednym budynku;
- 7) maksymalna powierzchnia tablic reklamowych lokalizowanych w terenach komunikacji drogowej, nie może przekraczać 0,5m²;
- 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 LZP, 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 rewitalizacyjnym 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 wolnostojących 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 700m²;
- 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, ustala się strefę ochronną linii energetycznej 110kV, której granice przebiegają w odległości 15,0m od osi linii, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz obiektów pomocniczych, a także wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach;
- 2) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji.
- 4) 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,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie 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 wolnostojących elektrowni wiatrowych,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
 - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych,
 - 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 4 lit. b) turet 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, 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 40m² powierzchni lokalu użytkowego,
 - b) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,2 stanowiska postojowego w obrębie działki na jeden lokal mieszkalny,
 - c) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej budynku,
 - d) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100m² 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 - 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, IUS, IIT, 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 4MN, 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:
 - 700m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450m² - 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 700m²,
 - 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 450m²,
 - d) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w terenie 1MN w odległości od 5,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDPj, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 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 2,0m 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, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 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 wolnostojącym 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 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 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:
 - 700m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 250m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - 2000m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
 - 700m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 250m² 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 wolnostojącej;

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 dachówko podobnym 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 dachówko podobnym 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 3000m²,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolnostojącym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0m,
 - c) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0m,
 - d) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, 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 dachówko podobnym 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;

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 IKDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 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:

- 700m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 450m² - 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 700m²,

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 450m²,

- 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 terenu 3KDD,
 - w terenie 3M w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDPj, 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 wolnostojącym 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 ceglonym, 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 ceglonym 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 1KDPj,
 - 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 ceglonym, 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 IZP, 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) przeznaczenie uzupełniające terenu:
- a) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 4,
 - b) infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
- 4) 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 – w granicach władania.

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; 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 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 – w granicach władania.

19. 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.

20. 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 – w granicach władania.

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 (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, M, RM, M/U, AG, U;
- 2) 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

RADCA PRAWNY

Małgorzata Kalisz-Pawluk

BURMISTRZ

mgr inż. Antoni Kopeć

Uzasadnienie

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 19 stycznia 2016 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ZABRODZIE, GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE,
DLA OBSZARU W PÓLNOCCO – WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga:

1. uwaga zgłoszona w dniu 23.11.2015r. dotycząca utrzymania funkcji obowiązującego planu w pełnym zakresie: produkcja, składy magazynowe, z wprowadzeniem możliwości lokalizacji usług na działce nr 42/5.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta.

2. uwaga zgłoszona w dniu 23.11.2015r. dotycząca zniesienia obowiązku zastosowania pokrycia dachowego w kolorze ceglстым 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.

3. uwaga zgłoszona 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.

4. uwaga zgłoszona w dniu 20.11.2015r. dotycząca:

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta.

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

- powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny z 3000 m² na 1000 m²,
- 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.

4.3 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.

4.4 dopuszczenia możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta.

5. uwaga zgłoszona w dniu 20.11.2015r., dotycząca:

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta.

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

- powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny z 3000 m² na 1000 m²,
- 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.

5.3 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.

5.4 dopuszczenia możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta.

6. uwaga zgłoszona w dniu 20.11.2015r. dotycząca przeznaczenia działki nr 42/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) lub aktywność gospodarczą (AG).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 19 stycznia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM
PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ZABRODZIE, GMINA KĄTY
WROCLAWSKIE, DLA OBSZARU W PÓLNO-CNO – WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBREBU, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, polegająca na modernizacji dróg publicznych wraz z niezbędnym uzbrojeniem oraz rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

§ 2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

SKARBNIK
MIASTA I GMINY
Małgorzata Wysocka
mgr Małgorzata Wysocka

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie, gmina Kąty Wrocławskie dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu,

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 (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.) 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).

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. Projekt uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie. Zaiszła 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 o powierzchni 4,70 ha.

- 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 zagrożeń 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, 1US, 1IT, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Ponadto przewidziano realizację ciągów pieszo-jeznych 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.

- 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 oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie. Obwieszczenie zostało przekazane sołtysowi wsi celem wywieszenia go na tablicy ogłoszeń oraz przekazano informacje radnym. 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 dwóch wyłożeniach do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie oraz publikację stosownych ogłoszeń w prasie. Obwieszczenia zostały przekazane sołtysowi wsi celem wywieszenia ich na tablicy ogłoszeń oraz przekazano informacje radnym. Ogłoszono na stronie internetowej urzędu. 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.

W poniższych zestawieniach przedstawiono wnioski i uwagi wniesione do projektu planu wraz ze sposobem ich rozpatrzenia.

Wykaz wniosków zgłoszonych przez organy i instytucje (wnioski uwzględniono)

Nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku
1	2
Wojewoda Dolnośląski pl. Powstańców W-wy 1 50 - 951 Wrocław	- Należy w maksymalnym stopniu zapewnić zachowanie walorów naturalnych środowiska przyrodniczego, w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej i ochronę walorów

	<p>krajobrazowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Należy zapewnić ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem; - Wszelkie ustalenia formułować w odniesieniu do kontekstu urbanistycznego oraz zagospodarowania terenów sąsiednich; - W przypadku planowania zabudowy należy zapewnić kompleksowe rozwiązanie gospodarki odpadami, urządzania i kształtowania terenów zieleni, dojazd do nieruchomości; - Należy zwrócić uwagę na konieczność realizacji wymogu art. 9 ust. 4 ustawy, zgodnie z którym ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych; - Należy zwrócić uwagę na problematykę związaną z zagrożeniem powodziowym; - Należy sporządzić rysunek planu na właściwej mapie - zgodnie z przepisami ustawy; - W przypadku dopuszczenia w planie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych należy odnieść się do mocy tych urządzeń. W przypadku dopuszczenia urządzeń o mocy przekraczającej 100 kW w planie miejscowym należy określić granice terenów pod budowę tych urządzeń oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko; - Należy ujawnić udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych w celu ich ochrony.
<p>Zarząd Województwa Dolnośląskiego ul. W. Słowackiego 12-14 50-411 Wrocław</p>	<p>W planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego na w/w terenie nie zostały wprowadzone programy służące realizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.</p> <p>Wniosek dotyczy uwzględnienia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia 6,3 MPa, - istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia 1,6 MPa, - projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia 8,4MPa relacji Gałów – Zębice.
<p>Zarząd Powiatu Wrocławskiego ul. T. Kościuszki 131, 50-440 Wrocław</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy projektować w miarę możliwości poprzez wyznaczoną sieć dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo – jezdnych, włączonych minimalną ilością zjazdów bądź na zasadzie służebności; - Przy podziałach działek sąsiadujących z drogami powiatowymi, należy w miarę możliwości dążyć do wydzielania drogi zapewniającej obsługę komunikacyjną nie stanowiącą drogi powiatowej; - Na terenach nowo zainwestowanych linia zabudowy powinna być usytuowana w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni odpowiadającej rodzajowi drogi; - Obsługa komunikacyjna z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą; <p>Ewentualne poszerzenia drogi powiatowej należy pozostawić jako rezerwę komunikacyjną wydzielaną po uzgodnieniu z zarządcą drogi;</p>

	<p>- Planowana zmiana przeznaczenia terenu generująca dodatkowe natężenie ruchu na drodze powiatowej nieobjętej projektem planu wymagać może jej modernizacji.</p>
<p>Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław</p>	<p>Należy uwzględnić:</p> <ul style="list-style-type: none"> - strefę ponadnormatywnego oddziaływania Autostradowej Obwodnicy Wrocławia wraz z węzłem autostradowym „Cesarzowice” w oparciu o wykonaną analizę porealizacyjną, z wykluczeniem lokalizacji w strefie funkcji i obiektów wymagających zabezpieczenia przed hałasem, zwłaszcza budynków mieszkalnych i przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz szpitali i innych obiektów usług zdrowia, - zachowanie całkowitej izolacji komunikacyjnego układu obsługującego od autostrady oraz istniejącego układu drogowego w obszarze oddziaływania węzła autostradowego.
<p>Zarząd Województwa Dolnośląskiego Zarządca Dróg Wojewódzkich Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu ul. Krakowska 28, 50-425 Wrocław</p>	<p>Na obszarze planu nie występują drogi będące we władaniu DSDiK we Wrocławiu, ani rezerwy terenowe.</p>
<p>Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków ul. Łokietka 11 50 – 243 Wrocław</p>	<p>Część obszaru ujętego planem znajduje się na terenie zabytkowego parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/3836/539/W z dnia 24.01.1985 r. – Dla ww. terenu wprowadza się strefę „A” ochrony konserwatorskiej oraz następujące wymogi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni, - obszar winien pozostać założeniem zielonym, należy lokalizować tu funkcje rekreacyjną, - obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej, - obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, - wprowadza się zakaz zabudowy, za wyjątkiem odtworzenia nieistniejących historycznych obiektów, których występowanie potwierdzają badania historyczne i architektoniczno – archeologiczne, - zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny park, - zakaz dalszych podziałów nieruchomości, - zakaz lokowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą parku, - zakaz lokalizacji dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, - zakaz budowy ogrodzeń z elementów prefabrykowanych; forma materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń, - zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem, <p>Wyklucz się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.</p> <p>Dla części obszaru objętego planem wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej, która jest jednoznaczna z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w granicach której obowiązuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować

	<p>inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,</p> <p>- przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami.</p> <p>Należy zgodnie z lokalizacją AZP zaznaczyć stanowiska archeologiczne z podaniem pełnej numeracji na rysunku planu oraz w tekście uchwały wraz z podaniem rodzaju stanowiska, przynależności chronologiczno – kulturowej oraz ewentualnie wpisu do rejestru zabytków.</p> <p>W odniesieniu do stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia:</p> <p>w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>Należy wyłączyć spod zalesienia obszary stanowisk.</p> <p>Na obszarze planu, z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych.</p>
<p>Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej ul. Norwida 34 50 – 370 Wrocław</p>	<p>- Należy uwzględnić aspekty ochrony wód powierzchniowych i wód podziemnych przed zanieczyszczeniami (rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej oraz gospodarki odpadami);</p> <p>- Należy uwzględnić ustalenia wynikające z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;</p> <p>- Należy uwzględnić lokalizację ujęć wód powierzchniowych, podziemnych oraz ich strefy ochronne wraz z obowiązującymi na tych terenach ograniczeniami.</p>
<p>Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego ul. M.Flisa 2 02 – 247 Warszawa</p>	<p>- Na terenie objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław – Strachowice;</p> <p>- Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, anteny, radary, reklamy a w przypadku dróg lub linii kolejowych – również ich skrajnie;</p> <p>- Przeszkody lotnicze muszą być zgłoszone Prezesowi ULC i odpowiednio oznakowane;</p> <p>- Mapę z naniesionymi powierzchniami ograniczającymi wysokość zabudowy udostępni Port Lotniczy Wrocław SA;</p> <p>- Obszar planu położony jest w rejonie lotniczego urządzenia naziemnego tj., radaru dozoru.</p>
<p>Wojewódzki Sztab Wojskowy ul. Obornicka 130 51 - 114 Wrocław</p>	<p>Nie wnosi dodatkowych uwag i wniosków do sporządzanego planu miejscowego.</p>
<p>Prezydent Wrocławia ul. Sukiennice 9, 50 – 107 Wrocław</p>	<p>Dla uzyskania spójności systemu powiązań komunikacyjnych w obrębie miasta a kontynuowanego na obszarze gminy Kąty Wrocławskie, należy dowiązać się w zakresie klas ulic do układu komunikacyjnego określonego w Studium u.i.k.z.p Wrocławia.</p> <p>Mając na uwadze rozwój połączeń rowerowych na styku gminy Wrocław oraz gminy Katy Wr. należy uwzględnić w docelowym układzie komunikacyjnym rezerwy pod przebieg tras rowerowych.</p> <p>Należy przewidzieć trasę przebiegu linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV.</p>
<p>Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska</p>	<p>Projekt powinien uwzględniać:</p> <p>- wskazanie terenów o różnych funkcjach ze względu na ochronę</p>

<p>pl. Powstańców Warszawy 1 50 – 951 WROCLAW</p>	<p>przed hałasem oraz polami elektromagnetycznymi, - określenie warunków gospodarki odpadami., w tym odpadami niebezpiecznymi, - zaopatrzenie w energię ciepłą przy wykorzystaniu paliw ekologicznych, - działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, - stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt występujących na terenie objętym projektem, - ochronę korytarzy ekologicznych cieków wodnych.</p> <p>Uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.</p>
<p>Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu ul. Kleczkowska 20, 50-227 Wrocław</p>	<p>Uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko.</p>
<p>Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych ul. Matejki 5 50 – 333 Wrocław</p>	<p>Na terenie obrębu Mokronos Dolny i Zabrodzie zlokalizowane są urządzenia melioracji szczegółowych w postaci rowów melioracyjnych i niezainwestowanej sieci drenarskiej. Docelowy sposób zagospodarowania działek przyległych do cieków i rowów melioracyjnych winien uwzględniać możliwość wykonywania robót konserwacyjno – remontowych koryta cieków przy użyciu sprzętu mechanicznego. Brak możliwości odprowadzania do rzeki Kasiny wód deszczowych pochodzących z terenów utwardzonych, nadwyżka wód musi być retencjonowana. W przypadku uszkodzenia drenażu, należy powiadomić Rejonowy Związek Spółek Wodnych w Środzie Śląskiej oraz Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz wykonać naprawy systemu.</p>
<p>Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz-System SA Oddział we Wrocławiu ul. Gazowa 3, 50-513 Wrocław</p>	<p>Na obszarze opracowania lub w jego bezpośredniej bliskości zlokalizowana jest sieć gazowa wysokiego ciśnienia: - gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji Szewce – Ołtaszyn o średnicy nominalnej DN 300 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa, Dla ww. gazociągu należy określić strefę kontrolowaną w obrębie której operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację. Ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy. Dla obszaru strefy ustala się zasady zagospodarowania: - zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, - obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu, - dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach operatora gazociągu, - zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4m (po 2 m od osi gazociągu) - zagospodarowania zielenią niską, - zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu, - ustalenie umożliwiające modernizację czy rozbudowę sieci gazowej.</p>

<p>Polska Spółka Gazownictwa sp z o.o. ul. Ziębicka 44, 50-507 Wrocław</p>	<p>Na obszarze planu występuje gazowa sieć dystrybucyjna. Proponuje się wprowadzić zapis w treści: zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczenia paliwa gazowego. W takim przypadku na obszarze objętym planem przewiduje się umieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców.</p>
<p>Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. zo.o. ul. 1 – ego Maja 26B 55 – 080 Kąty Wrocławskie</p>	<p>Na obszarze wsi Mokronos Dolny oraz Zabrodzie możliwa jest dostawa wody do działek leżących w granicach projektowanego mpzp. Przy tworzeniu planu należy uwzględnić budowę sieci rozdzielczych w obrębie działek objętych planem oraz spięcie ich w pierścień z istniejącymi sieciami wodociągowymi w Mokronosie Dolnym, Zabrodziu i Cesarzowicach. Odbiór ścieków do kanalizacji będzie możliwy po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej w Mokronosie Dolnym. Nowe wybudowane sieci w granicach przedmiotowego obszaru należałoby włączyć do projektowanej kanalizacji Mokronos Górny i Dolny oraz do systemu monitoringu ZGK.</p>

Wykaz wniosków prywatnych

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Sposób rozpatrzenia wniosku
1	2	3
<p>Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu ul. C.K. Norwida 25/27, 50-375 Wrocław</p>	<p>Wniosek o przeznaczenie dz. nr 1/42 pod zabudowę jednorodziną w formie budynków wolnostojących oraz bliźniaczych z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej w formie willi miejskich lub budynków wielorodzinnych o nie więcej niż 9 mieszkańach.</p>	<p>Wniosek uwzględniony z wyłączeniem zabudowy wielorodzinnej</p>

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w toku I wyłożenia do wglądu publicznego

Treść uwagi	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uzasadnienie
1	2	3	4
<p>1.1 Wniosek o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 3/4.</p>		+	<p>Obszar działki obejmującej grunty klasy II i III nie uzyskał zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Obszar gruntu klasy IV oddzielony jest od drogi i sąsiadujących z nią zabudowań gruntami klasy III, w związku z czym nie ma możliwości skomunikowania tego obszaru drogą niestanowiącą gruntu rolnego. Ponadto lokalizacja działek budowlanych w głębi terenów rolnych w oderwaniu od zwartej zabudowy wsi byłoby rozwiązaniem nieprawidłowym.</p>
<p>1.2 Dla terenu 1M/U należy określić powierzchnię działki budowlanej, która przypadać ma na jeden lokal mieszkalny w przypadku zabudowy wielorodzinnej - analogicznie do zabudowy jednorodzinnej.</p>		+	<p>Brak wymogów prawnych dla zastosowania takiego wskaźnika.</p>

1.3 Teren 1M/U położony jest w obrębie obszaru oznaczonego w studium symbolem MN, co oznacza, iż dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 30% terenu w danej miejscowości na funkcje zabudowy wielorodzinnej w formie willi miejskich lub budynków wielorodzinnych o nie więcej niż 9 mieszkaniach.		+	Proponowana zabudowa wielorodzinna nie przekracza 30% powierzchni terenów objętych planem. Wprowadza się ograniczenie w budynkach wielorodzinnych liczbę lokali mieszkalnych do 9.
2. Wniosek o utrzymanie funkcji obowiązującego planu: produkcja, składy magazynowe, z wprowadzeniem możliwości lokalizacji usług na działce nr 42/5 oraz uwzględnienie zgody rolnej uzyskanej w 1996r.	+	częściowo	Na terenach objętych zgodą rolną, a nie przeznaczonych w obowiązującym planie pod tereny produkcyjno magazynowe, z uwagi na oznaczenie w studium terenu jako MN, dopuścić należy jedynie się funkcję usługową.
3. Uwaga dotyczy wniosku o zmianę przeznaczenia działki nr 3/4 pod budownictwo wolnostojące. Wskazano na brak odpowiedzi na złożony wniosek z 2008 r. oraz załączono mapę z wrysowaną drogą pieszo - jezdnią z jednoczesną informacją o planowanym wyburzeniu budynku mieszkalnego oraz stodoły.		+	Uwzględnienie projektowanego ciągu pieszo - jezdni nie wpłynie na wprowadzenie na działce nr 3/4 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (proponuje się istnieje wprowadzenie przeznaczenia tej działki pod zabudowę zagrodową). Drogę wewnętrzną, w przypadku zainwestowania działki 3/4 należy wykonać zgodnie z ustaleniami planu bez konieczności wyznaczania jej graficznie.
4. Uwaga dotycząca możliwości 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.		+	Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej, możliwe jest wydzielenie w terenach prywatnych dróg wewnętrznych o szerokości min. 10m. Działka nr 12/2 jest ponadto działką gminą, na której znajduje się plac zabaw. Stwierdza się brak interesu publicznego aby część działki nr 12/2 przeznaczać na cele publicznej komunikacji pieszo - jezdnej.
5. Uwaga dotyczy przeznaczenia działek nr 16/1 i 42/2 oznaczonych symbolem 2R pod aktywność gospodarczą - zgodnie z zapisem Studium.		+	Działka nr 16/1 położona jest poza granicą opracowania planu, a niewielki pas działki nr 42/2 objęty planem, nie stwarza możliwości racjonalnego jego wykorzystania pod funkcje budowlane, tym bardziej, iż teren sąsiedniej działki nr 42/4 nie uzyskał stosownej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy na cele nierolnicze.
6. Uwaga dotyczy przeznaczenia działek nr 13/1 i 18 na działki budowlane - zgodnie z zapisem Studium.		+	W odniesieniu do działki nr 13/1 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Działka nr 18 w przeważającej większości położona jest poza granicą opracowania planu, a jej niewielki pas objęty planem, nie stwarza możliwości racjonalnego jego wykorzystania pod funkcje budowlane, tym bardziej, iż teren sąsiedniej działki nr 13/1 nie uzyskał stosownej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy na cele nierolnicze.

7.1 Wniosek o przeznaczenie dz. nr 42/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.			Obszar działki obejmującej grunty klasy II i III nie uzyskał zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Obszar gruntu klasy IV będzie przeznaczony pod działalność związaną aktywnością gospodarczą lub usługową - podobnie jak teren oznaczony w dotychczasowym projekcie symbolem 1MN/U, która to zmiana wynika z uwagi zgłoszonej przez właściciela gruntu. Ponadto ewentualna lokalizacja terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oddzielonej od zabudowy mieszkalnej wsi obszarem aktywności gospodarczej, byłoby rozwiązaniem nieprawidłowym.
7.2 Dla terenu 1M/U należy określić powierzchnię działki budowlanej, która przypadać ma na jeden lokal mieszkalny w przypadku zabudowy wielorodzinnej - analogicznie do zabudowy jednorodzinnej.		+	Brak wymogów prawnych dla zastosowania takiego wskaźnika.
7.3 Teren 1M/U położony jest w obrębie obszaru oznaczonego w studium symbolem MN, co oznacza, iż dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 30% terenu w danej miejscowości na funkcje zabudowy wielorodzinnej w formie willi miejskich lub budynków wielorodzinnych o nie więcej niż 9 mieszkaniach.	+	częściowo	Proponowana zabudowa wielorodzinna nie przekracza 30% powierzchni terenów objętych planem. Wprowadza się ograniczenie w budynkach wielorodzinnych liczbę lokali mieszkalnych do 9.
8.1 Wniosek o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 2/3.		+	Obszar działki obejmującej grunty klasy III nie uzyskał zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Obszar gruntu klasy IV oddzielony jest od drogi i sąsiadujących z nią zabudowań gruntami klasy III, w związku z czym nie ma możliwości skomunikowania tego obszaru drogą niestanowiącą gruntu rolnego. Ponadto lokalizacja działek budowlanych w głębi terenów rolnych w oderwaniu od zwartej zabudowy wsi byłoby rozwiązaniem nieprawidłowym.
8.2 Dla terenu 1M/U należy określić powierzchnię działki budowlanej, która przypadać ma na jeden lokal mieszkalny w przypadku zabudowy wielorodzinnej - analogicznie do zabudowy jednorodzinnej.		+	Brak wymogów prawnych dla zastosowania takiego wskaźnika.

8.3 Teren 1M/U położony jest w obrębie obszaru oznaczonego w studium symbolem MN, co oznacza, iż dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 30% terenu w danej miejscowości na funkcje zabudowy wielorodzinnej w formie willi miejskich lub budynków wielorodzinnych o nie więcej niż 9 mieszkaniach.	+ częściowo		Proponowana zabudowa wielorodzinna nie przekracza 30% powierzchni terenów objętych planem. Wprowadza się ograniczenie w budynkach wielorodzinnych liczbę lokali mieszkalnych do 9.
9.1 Wniosek o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 2/4.		+	Obszar działki obejmującej grunty klasy III nie uzyskał zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Parametry obszaru gruntu klasy IV nie stwarzają możliwości zagospodarowania go jako działki budowlanej. Ponadto oddzielony jest on od drogi i sąsiadujących z nią zabudowań gruntami klasy III, w związku z czym nie ma możliwości skomunikowania tego obszaru drogą niestanowiącą gruntu rolnego. Lokalizacja działek budowlanych w głębi terenów rolnych w oderwaniu od zwartej zabudowy wsi byłoby rozwiązaniem nieprawidłowym.
9.2 Dla terenu 1M/U należy określić powierzchnię działki budowlanej, która przypadać ma na jeden lokal mieszkalny w przypadku zabudowy wielorodzinnej - analogicznie do zabudowy jednorodzinnej.		+	Brak wymogów prawnych dla zastosowania takiego wskaźnika.
9.3 Teren 1M/U położony jest w obrębie obszaru oznaczonego w studium symbolem MN, co oznacza, iż dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 30% terenu w danej miejscowości na funkcje zabudowy wielorodzinnej w formie willi miejskich lub budynków wielorodzinnych o nie więcej niż 9 mieszkaniach.	+ częściowo		Proponowana zabudowa wielorodzinna nie przekracza 30% powierzchni terenów objętych planem. Wprowadza się ograniczenie w budynkach wielorodzinnych liczbę lokali mieszkalnych do 9.
10. Wniosek o zachowanie istniejących budynków mieszkalnych na działce nr 1/48.	Uwaga bezprzedmiotowa		Brak ujawnienia na mapie istniejącego rysunku nie skutkuje brakiem jego zachowania przez projekt mpzp.
11.1 Wniosek o oznaczenie na rysunku planu stacji transformatorowej R-2746 oraz o zapewnienie swobodnego dostępu dla zapewnienia prawidłowej jej eksploatacji.		+	Wprowadza się informacyjne oznaczenie graficzne istniejącej słupowej stacji trafo, Wprowadza się zapis odnoszący się do zapewnienia dostępu do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
11.2a Wniosek o zapewnienie swobodnego dostępu do sieci napowietrznych 20 kV dla zapewnienia prawidłowej jej eksploatacji.		+	Wprowadza się zapis odnoszący się do zapewnienia dostępu do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

11.2b Wniosek o wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania dla linii napowietrznej wysokiego napięcia w oparciu o obowiązujące przepisy i normy.	Uwaga bezprzedmiotowa		Wzdłuż linii wysokiego napięcia w projekcie wyznaczona została strefa ochronna.
11.2c Wniosek o wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania dla linii napowietrznej średniego napięcia w oparciu o obowiązujące przepisy i normy.		+	Strefę ograniczonego użytkowania od linii napowietrznej średniego napięcia regulują odpowiednie przepisy prawa oraz normy
11.3 Informacja, iż przebudowa linii napowietrznych będzie możliwa na wniosek zainteresowanego podmiotu w porozumieniu z TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu.	Uwaga bezprzedmiotowa		Problematyka wykraczająca poza materię mpzp. Plan nie reguluje tego typu spraw.
11.4 Propozycja dopuszczenia możliwości budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz słupowych stacji transformatorowych.		+	Plan dopuszcza realizację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN. Uwaga nieuwzględniona ze względu na potrzebę ochrony krajobrazu kulturowego.
11.5 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. Pod budowę stacji należy rezerwować działkę o powierzchni ok. 40m ² , wymiary stacji kontenerowej wynoszą 3,21m x 2,6m. Dla celów eksploatacyjnych wokół stacji należy wyznaczyć pas szerokości 1,5m.		+	Brak podstaw prawnych do wprowadzania tego typu regulacji w mpzp. Są to rozwiązania szczegółowe normowane są przez odpowiednie przepisy.
11.6 Informacja, iż wszelkie inwestycje niezbędne dla zaopatrzenia w energię elektryczną odbiorców będą wynikać ze sposobu zagospodarowania terenu i wielkości zapotrzebowanej mocy. Realizowane będą na podstawie umów o przyłączenie z uwzględnieniem możliwości technicznych i inwestycyjnych TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu		-	Informacja nie będąca uwagą. Plan nie reguluje tego typu spraw.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu
w toku II wyłożenia do wglądu publicznego**

Treść uwagi	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uzasadnienie
1	2	3	4
1.1 Wniosek dotyczący 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.	Uwaga bezprzedmiotowa		Uwaga bezprzedmiotowa stanowiąca osobiste przemyślenia i wątpliwości autora bez sprecyzowania określonych rozwiązań.
1.2 Wniosek dotyczący rozważania, czy aktualna liczba żłobków, przedszkoli i szkół na terenie gminy jest wystarczająca w świetle zamierzeń, aby liczba mieszkańców w krótkim czasie wzrosła aż o ok. 2000 mieszkańców.			Uwaga bezprzedmiotowa stanowiąca osobiste przemyślenia i wątpliwości autora bez sprecyzowania określonych rozwiązań.
1.3 Rozważenie, czy uchwalenia 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.			Uwaga bezprzedmiotowa stanowiąca osobiste przemyślenia i wątpliwości autora bez sprecyzowania określonych rozwiązań. Sugerowane działania nie dotyczą konkretnych zapisów projektu planu, a przyjętej ogólnej polityki rozwoju przestrzennego gminy.

<p>2. Prośba o ponowne rozpatrzenie uwag zgłoszonych do projektu planu w dniu 18.08.2015 r. w toku pierwszego wyłożenia do wglądu publicznego. (Wniosek o utrzymanie funkcji obowiązującego planu: produkcja, składy magazynowe, z wprowadzeniem możliwości lokalizacji usług na działce nr 42/5 oraz uwzględnienie zgody rolnej uzyskanej w 1996r.)</p>		+	<p>Na terenach objętych zgodą rolną, a nie przeznaczonych w obowiązującym planie pod tereny produkcyjno magazynowe, z uwagi na oznaczenie w studium terenu jako MN, dopuścić można jedynie funkcję usługową. W pozostałym zakresie (wprowadzenie funkcji związanej z produkcją, składami i magazynami oraz z usługami) uwaga została przyjęta w toku I wyłożenia projektu do wglądu publicznego. Nieznacznie ograniczono powierzchnię terenu AG (przeznaczenie terenu wynikające z obowiązującego planu) na korzyść terenu U (teren projektowany na gruntach objętych zgodą rolną z 1996 r.) z uwagi na potrzebę ukształtowania właściwej geometrii usługowej działki inwestycyjnej. W przeciwnym wypadku kształt terenu usługowego na działce powodowałby ograniczenie możliwości właściwego jego zagospodarowania.</p>
<p>3. W odniesieniu do działki nr 10/3 AM-1, wniosek dotyczy zniesienia obowiązku zastosowania pokrycia dachowego w kolorze ceglącym matowym, wynikającego z położenia w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego.</p>		+	<p>Wymóg wynikający z wniosku Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odnośnie stosowania materiałów i kolorystyki nawiązujących do historycznej zabudowy.</p>
<p>4. Wniosek o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na działce nr 3/4.</p>		+	<p>Obszar działki obejmującej grunty klasy II i III nie uzyskał zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Obszar gruntu klasy IV oddzielony jest od drogi i sąsiadujących z nią zabudowań gruntami klasy III, w związku z czym nie ma możliwości skomunikowania tego obszaru drogą niestanowiącą gruntu rolnego. Ponadto lokalizacja działek budowlanych w głębi terenów rolnych w oderwaniu od zwartej zabudowy wsi byłoby rozwiązaniem nieprawidłowym.</p>
<p>5.1 Wniosek o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 2/4.</p>		+	<p>Obszar działki obejmującej grunty klasy III nie uzyskał zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Parametry obszaru gruntu klasy IV nie stwarzają możliwości zagospodarowania go jako działki budowlanej. Ponadto oddzielony jest on od drogi i sąsiadujących z nią zabudowań gruntami klasy III, w związku z czym nie ma możliwości skomunikowania tego obszaru drogą niestanowiącą gruntu rolnego. Lokalizacja działek budowlanych w głębi terenów rolnych w oderwaniu od zwartej zabudowy wsi byłoby rozwiązaniem nieprawidłowym.</p>

<p>5.2 W przypadku nieuwzględnienia pierwszej części uwagi, wniosek dotyczy zmiany parametrów zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny z 3000 m² na 1000 m², - powierzchni zabudowy budynków w odniesieniu do powierzchni działki z 10% na 30%, - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki. 		+	<p>Brak uzasadnienia dla zwiększenia intensywności zabudowy zagrodowej lokalizowanej w drugiej linii zabudowy, ze względu na brak właściwej obsługi komunikacyjnej terenu, jak również sam charakter zabudowy zagrodowej. Należy podkreślić, iż przedmiotowa działka stanowi grunt rolny, na którym umożliwia się lokalizację zabudowy związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym. Nie jest to przestrzeń przeznaczona dla rozwoju zespołów budynków mieszkalnych.</p>
<p>5.3 Zmiana określonych parametrów dróg wewnętrznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimalna szerokość z 10m na 6m. - wymiary placów do zawracania z 12,5m x 12,5m, na 7m x 7m. 		+	<p>Zgodnie z uchwałą Rady, na obszarze gminy możliwe jest dopuszczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości wynoszącej 10m.</p> <p>Wymiar placu do zawracania przewidziano w nawiązaniu do przepisów dotyczących dróg publicznych, z uwagi na potrzebę kształtowania prawidłowych rozwiązań w zakresie komunikacji drogowej w tym zapewnienia możliwości zawracania pojazdów technicznych takich jak: straż pożarna, śmieciarka, itp.</p>
<p>5.4 Dopuszczenie możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi</p>		+	<p>Nowa zabudowa zagrodowa nawiązująca pod względem funkcjonalnym do historycznej zabudowy wiejskiej, winna nawiązywać do niej również gabarytami oraz geometrią dachu.</p>
<p>6.1 Wniosek o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 2/3.</p>		+	<p>Obszar działki obejmującej grunty klasy III nie uzyskał zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Obszar gruntu klasy IV oddzielony jest od drogi i sąsiadujących z nią zabudowań gruntami klasy III, w związku z czym nie ma możliwości skomunikowania tego obszaru drogą niestanowiącą gruntu rolnego. Ponadto lokalizacja działek budowlanych w głębi terenów rolnych w oderwaniu od zwartej zabudowy wsi byłoby rozwiązaniem nieprawidłowym.</p>

<p>6.2 W przypadku nieuwzględnienia pierwszej części uwagi, wniosek dotyczy zmiany parametrów zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny z 3000 m² na 1000 m², - powierzchni zabudowy budynków w odniesieniu do powierzchni działki z 10% na 30%, - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki. 		+	<p>Brak uzasadnienia dla zwiększenia intensywności zabudowy zagrodowej lokalizowanej w drugiej linii zabudowy, ze względu na brak właściwej obsługi komunikacyjnej terenu, jak również sam charakter zabudowy zagrodowej. Należy podkreślić, iż przedmiotowa działka stanowi grunt rolny, na którym umożliwia się lokalizację zabudowy związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym. Nie jest to przestrzeń przeznaczona dla rozwoju zespołów budynków mieszkalnych.</p>
<p>6.3 Zmiana określonych parametrów dróg wewnętrznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimalna szerokość z 10m na 6m. - wymiary placów do zawracania z 12,5m x 12,5m, na 7m x 7m. 		+	<p>Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej, na obszarze gminy możliwe jest dopuszczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości wynoszącej 10m.</p> <p>Wymiar placu do zawracania przewidziano w nawiązaniu do przepisów dotyczących dróg publicznych, z uwagi na potrzebę kształtowania prawidłowych rozwiązań w zakresie komunikacji drogowej w tym zapewnienia możliwości zawracania pojazdów technicznych takich jak: straż pożarna, śmieciarka, itp.</p>
<p>6.4 Dopuszczenie możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi</p>		+	<p>Nowa zabudowa zagrodowa nawiązująca pod względem funkcjonalnym do historycznej zabudowy wiejskiej, winna nawiązywać do niej również gabarytami oraz geometrią dachu.</p>
<p>7. Wniosek o przeznaczenie działki nr 42/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) lub aktywność gospodarczą (AG).</p>		+	<p>Przeznaczenie części działki nr 42/4 posiadającej zgodę rolną pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, byłoby nieprawidłowym rozwiązaniem planistycznym, ponieważ sąsiedni obszar aktywności gospodarczej (AG) i zabudowy usługowej (U) projektowanych na części działki nr 42/5, kształtujący się na krańcu wsi, otoczony zostałby od strony wschodniej osiedlem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co prowadziłoby do powstawania konfliktów społecznych wynikających z niekorzystnego oddziaływania zabudowy produkcyjno - usługowej na tereny przyszłego osiedla. Obecnie projektowana strefa produkcyjno - usługowa na wschodnim krańcu wsi jest rozwiązaniem prawidłowym.</p> <p>Na terenach objętych zgodą rolną, z uwagi na oznaczenie w studium terenu jako MN, nie istnieje możliwość ustalenia funkcji AG (można jedynie dopuścić funkcję usługową - U).</p>

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

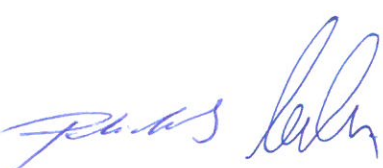
W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni z uwzględnieniem poniższej problematyki:

- 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 w 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) i 3KDD (ok. 120mb) oraz modernizację (ok. 130mb) i budowę (ok. 180mb) dalszego odcinka drogi oznaczonej symbolem 2KDD. Ponadto przewidziano budowę i modernizację ciągów pieszo-jezdnych 1KDPj i 2KDPj o łącznej długości wynoszącej ok. 130mb. Realizacja drogi 1KDD będzie wiązała się z wykupem gruntu o powierzchni 520m² stanowiącego własność prywatną.

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. Mając powyższe na uwadze uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie, gmina Kąty Wrocławskie dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu jest zasadne.

BURMISTRZ

mgr inż. Antoni Kopeć



LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO WGLĄDU PUBLICZNEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ZABRODZIE, GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE, DLA OBSZARU W PÓŁNOCNO - WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Uwagi
1	2	3	4	8
1.	23.11.2015	Dioleccjan Świercz Zabrodzie 28 52-351 Wrocław	Prośba o ponowne rozpatrzenie uwag zgłoszonych do projektu planu w dniu 18.08.2015 r. w toku pierwszego wyłożenia do wglądu publicznego. (Wniosek o utrzymanie funkcji obowiązującego planu: produkcja, składy magazynowe, z wprowadzeniem możliwości lokalizacji usług na działce nr 42/5 oraz uwzględnienie zgody rolnej uzyskanej w 1996r.)	Na terenach objętych zgodą rolną, a nie przeznaczonych w obowiązującym planie pod tereny produkcyjno magazynowe, z uwagi na oznaczenie w studium terenu jako MN, dopuścić można jedynie funkcję usługową. W pozostałym zakresie (wprowadzenie funkcji związanej z produkcją, składami i magazynami oraz z usługami) uwaga została przyjęta w toku I wyłożenia projektu do wglądu publicznego. Jednie nieznacznie ograniczono powierzchnię terenu AG (przeznaczenie terenu wynikające z obowiązującego planu) na korzyść terenu U (teren projektowany na gruntach objętych zgodą rolną z 1996 r.) z uwagi na potrzebę ukształtowania właściwej geometrii usługowej działki inwestycyjnej. W przeciwnym wypadku kształt terenu usługowego na działce byłby nieprawidłowy i powodowałby ograniczenie możliwości właściwego jego zagospodarowania. Wymóg wynikający z wniosku Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odnośnie stosowania materiałów i kolorystyki nawiązujących do historycznej zabudowy.
2.	23.11.2015	Kazimierz Nowak Zabrodzie 12 52=351 Wrocław	W odniesieniu do działki nr 10/3 AM-1, wniosek dotyczy zniesienia obowiązku zastosowania pokrycia dachowego w kolorze ceglastym matowym, wynikającego z położenia w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego.	Obszar działki obejmującej grunty klasy II i III nie uzyskał zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Obszar gruntu klasy IV oddzielony jest od drogi i sąsiadujących z nią zabudowań gruntami klasy III, w związku z czym nie ma możliwości skomunikowania tego obszaru drogą niestanowiącą gruntu rolnego. Ponadto lokalizacja działek budowlanych w głębi terenów rolnych w odenwaniu od zwartej zabudowy wsi byłoby rozwiązaniem nieprawidłowym.
3.	20.11.2015	Krzyszyna Bednarska Zabrodzie 15 52-327 Wrocław	Wniosek o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na działce nr 3/4.	

4.	20.11.2015	Wiesława Gandecka Zabrodzie 13 52-327 Wrocław	4.1 Wniosek o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 2/4.	<p>Obszar działki obejmującej grunty klasy III nie uzyskał zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Parametry obszaru gruntu klasy IV nie stwarzają możliwości zagospodarowania go jako działki budowlanej. Ponadto oddzielony jest on od drogi i sąsiadujących z nią zabudowań gruntami klasy III, w związku z czym nie ma możliwości skomunikowania tego obszaru drogą niestanowiącą gruntu rolnego. Lokalizacja działek budowlanych w głębi terenów rolnych w oderwaniu od zwartej zabudowy wsi byłoby rozwiązaniem nieprawidłowym.</p>
			4.2 W przypadku nieuwzględnienia pierwszej części uwagi, wniosek dotyczy zmiany parametrów zabudowy: - powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny z 3000 m ² na 1000 m ² , - powierzchni zabudowy budynków w odniesieniu do powierzchni działki z 10% na 30%, - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki.	<p>Brak uzasadnienia dla zwiększenia intensywności zabudowy zagrodowej lokalizowanej w drugiej linii zabudowy, ze względu na brak właściwej obsługi komunikacyjnej terenu, jak również sam charakter zabudowy zagrodowej. Należy podkreślić, iż przedmiotowa działka stanowi grunt rolny, na którym umożliwia się lokalizację zabudowy związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym. Nie jest to przestrzeń przeznaczona dla rozwoju zespołów budynków mieszkalnych.</p>
		4.3 Zmiana określonych parametrów dróg wewnętrznych: - minimalna szerokość z 10m na 6m. - wymiary placów do zawracania z 12,5m x 12,5m, na 7m x 7m.		<p>Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej na obszarze gminy możliwe jest dopuszczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości wynoszącej 10m.</p> <p>Wymiar placu do zawracania przewidziano w nawiązaniu do przepisów dotyczących dróg publicznych, z uwagi na potrzebę kształtowania prawidłowych rozwiązań w zakresie komunikacji drogowej w tym zapewnienia możliwości zawracania pojazdów technicznych takich jak: straż pożarna, śmieciarka, itp.</p>
		4.4 Dopuszczenie możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi		<p>Nowa zabudowa zagrodowa nawiązująca pod względem funkcjonalnym do historycznej zabudowy wiejskiej, winna nawiązywać do niej również gabarytami oraz geometrią dachu.</p>

5.	20.11.2015	Wojciech Gandecki ul. Trzmielowa 10 52-200 Wysoka	<p>5.1 Wniosek o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 2/3.</p> <p>5.2 W przypadku nieuwzględnienia pierwszej części uwagi, wniosek dotyczy zmiany parametrów zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny z 3000 m² na 1000 m², - powierzchni zabudowy budynków w odniesieniu do powierzchni działki z 10% na 30%. - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki. <p>5.3 Zmiana określonych parametrów dróg wewnętrznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimalna szerokość z 10m na 6m. - wymiary placów do zawracania z 12,5m x 12,5m, na 7m x 7m. <p>5.4 Dopuszczenie możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi</p>	<p>Obszar działki obejmującej grunty klasy III nie uzyskał zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Obszar gruntu klasy IV oddzielony jest od drogi i sąsiadujących z nią zabudowań gruntami klasy III, w związku z czym nie ma możliwości skomunikowania tego obszaru drogą niestanowiącą gruntu rolnego. Ponadto lokalizacja działek budowlanych w głębi terenów rolnych w oderwaniu od zwartej zabudowy wsi byłoby rozwiązaniem nieprawidłowym.</p> <p>Brak uzasadnienia dla zwiększenia intensywności zabudowy zagrodowej lokalizowanej w drugiej linii zabudowy, ze względu na brak właściwej obsługi komunikacyjnej terenu, jak również sam charakter zabudowy zagrodowej. Należy podkreślić, iż przedmiotowa działka stanowi grunt rolny, na którym umożliwia się lokalizację zabudowy związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym. Nie jest to przestrzeń przeznaczona dla rozwoju zespołów budynków mieszkalnych.</p> <p>Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej na obszarze gminy możliwe jest dopuszczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości wynoszącej 10m.</p> <p>Wymiar placu do zawracania przewidziano w nawiązaniu do przepisów dotyczących dróg publicznych, z uwagi na potrzebę kształtowania prawidłowych rozwiązań w zakresie komunikacji drogowej w tym zapewnienia możliwości zawracania pojazdów technicznych takich jak: straż pożarna, śmieciarka, itp.</p> <p>Nowa zabudowa zagrodowa nawiązująca pod względem funkcjonalnym do historycznej zabudowy wiejskiej, winna nawiązywać do niej również gabarytami oraz geometrią dachu.</p>
----	------------	---	--	--

6.	20.11.2015	<p>Wiesława i Ryszard Gandeccy Zabrodzie 13 52-327 Wrocław</p>	<p>Wniosek o przeznaczenie działki nr 42/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) lub aktywność gospodarczą (AG).</p>	<p>Przeznaczenie części działki nr 42/4 posiadającej zgodę rolną pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, byłoby nieprawidłowym rozwiązaniem planistycznym, ponieważ sąsiedni obszar aktywności gospodarczej (AG) i zabudowy usługowej (U) projektowanych na części działki nr 42/5, kształtujący się na krańcu wsi, otoczony zostałby od strony wschodniej osiedlem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co prowadziłoby do powstawania konfliktów społecznych wynikających z niekorzystnego oddziaływania zabudowy produkcyjno - usługowej na tereny przyszłego osiedla. Obecnie projektowana strefa produkcyjno - usługowa na wschodnim krańcu wsi jest rozwiązaniem prawidłowym.</p> <p>Na terenach objętych zgodą rolną, z uwagi na oznaczenie w studium terenu jako MN, nie istnieje możliwość ustalenia funkcji AG (można jedynie dopuścić funkcję usługową - U).</p>
----	------------	--	---	--

