

Projekt

z dnia 16 sierpnia 2016 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR⁵.....
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 2016 r.

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

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

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

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

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

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

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

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

9) za zgodne z planem uznaje się lokalizację na granicy działki budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych.

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

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
 - a) oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolami: M/U, M – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - c) oznaczone symbolem MW – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) oznaczone symbolami US – zaliczone do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: MN, MW, M/U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych, obiektów handlu hurtowego, zakładów kamieniarskich;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami M ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z handlem hurtowym oraz zakładów kamieniarskich;
- 4) w terenach położonych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, z wyłączeniem terenów komunikacji, dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych instalowanych na ogrodzeniach i budynkach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 6;
- 5) w terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, z wyłączeniem terenów komunikacji, ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych z dopuszczeniem tablic reklamowych instalowanych na budynkach i ogrodzeniach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 6 oraz w § 7 pkt 3 lit. g;
- 6) w terenach innych niż tereny komunikacji drogowej, maksymalna powierzchnia tablic reklamowych nie może przekraczać 1,5m², przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej tablicy reklamowej lub jednego urządzenia reklamowego na działce;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych w terenach komunikacji drogowej o maksymalnej powierzchni wynoszącej 0,5m²;
- 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 IZP, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
 - b) należy utrzymać obszar parku w formie założenia zieleni z funkcją rekreacyjną,
 - c) obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
 - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - e) ustala się zakaz zabudowy z dopuszczeniem odtworzenia nieistniejących historycznych obiektów, których występowanie potwierdzają badania historyczne i architektoniczno - archeologiczne,
 - f) ustala się zakaz wprowadzania przegród dzielących optycznie historyczny park oraz zakaz podziałów,
 - g) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu lub łącznością publiczną,

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

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

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

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

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 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, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wyznaczonego wzdłuż linii elektroenergetycznej 110kV, którego granice przebiegają w odległości 5.0m od osi linii, obowiązuje:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3.0m,
 - b) nakaz określony w § 12 pkt 5,
 - c) zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z energetyką;
- 2) w przypadku jeśli odległość 1.0m od rzutu skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej 110kV wykracza poza granice pasa technologicznego, ustalenia określone w pkt 1 należy stosować dla obszaru odpowiednio poszerzonego pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania linii 110kV;
- 3) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wyznaczonego wzdłuż linii elektroenergetycznej SN, którego granice przebiegają w odległości 2.5m od osi linii, obowiązuje:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3.0m,
 - b) nakaz określony w § 12 pkt 5,
 - c) zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z energetyką;
- 4) w przypadku jeśli odległość 0.3m od rzutu skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej SN wykracza poza granice pasa technologicznego, ustalenia określone w pkt 3 należy stosować dla obszaru odpowiednio poszerzonego pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania linii SN.

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

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

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

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

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

- 6) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
- a) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 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 i produkcyjnych - jako stanowiska zewnętrzne, garażowe lub w formie parkingów.

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

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

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład 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 6.0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDD i 4KDD,
- w terenie 2MN w odległości 6.0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
- w terenie 3MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD oraz w odległości od 4,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- w terenie 4MN w odległości 6.0m od linii rozgraniczającej terenów 1KDL i 2KDD,
- w terenie 5MN w odległości 6.0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDD i 4KDD,
- w terenie 6MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 4KDD i 1KDPj,

e) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

5) zasady kształtowania zabudowy:

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) lokalizację budynków usługowych,

- d) adaptację na cele usługowe oraz mieszkaniowe - w ramach zabudowy wielorodzinnej, istniejących budynków folwarku.
 - e) lokalizację towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych.
 - f) lokalizację infrastruktury towarzyszącej:
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) w przypadku podziału na działki budowlane ustala się minimalną powierzchnię działki wynoszącą:
 - 700m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.
 - 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 wolno stojącej.
 - 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 wolno stojącej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym,
 - b) budynki należy projektować na rzucie prostokąta,
 - c) dopuszcza się lokalizację usług w budynkach wielorodzinnych,
 - d) w budynkach wielorodzinnych dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 9 lokali mieszkalnych,
 - e) ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
 - f) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci,
 - g) nowe budynki mieszkalne jednorodzinne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - h) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może przekraczać 12,0m,
 - i) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych nie może przekraczać 9,0m,
 - j) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje:
 - a) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokalizację budynków usługowych,
 - c) lokalizację towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
 - d) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczającej terenu IKDL,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się usługi wbudowane w parterach budynków wielorodzinnych,
 - b) ustala się zakaz nadbudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy,
 - c) maksymalna wysokość nowych budynków usługowych nie może przekraczać 9,0m,
 - d) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
 - e) dachy budynków - dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m²,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolno stojącym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,

- b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m.
- c) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych nie może przekraczać 10,0m.
- d) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych nie może przekraczać 6,0m.
- e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,
- f) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny aktywności gospodarczej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowo – składowych,
 - b) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu IKDL,
 - 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 wolno stojącej,
 - 450m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 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 terenów: 3KDD i 2KDPj,
 - w terenie 3M w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 4KDD i 1KDPj, oraz w odległości od 2,5m do 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - w terenie 4M w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL, 1KDPj,
 - w terenie 5M w odległości od 3,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - w terenie 6M w odległości od 0 do 7,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - w terenie 7M w odległości od 5,0m do 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - e) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) budynki mieszkalne lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) budynki mieszkalne lokalizowane poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,

- d) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać 9,0m,
 - e) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 10,0m,
 - f) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych nie może przekraczać 7,0m,
 - g) maksymalna wysokość budynków garażowych oraz gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową, nie może przekraczać 6,0m,
 - h) budynki lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy projektować na rzucie prostokąta,
 - i) w odniesieniu do budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
 - j) dachy budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym w kolorze 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 4KDD,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków,
 - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się usługi wbudowane w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 10,0m,
 - d) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,

e) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) placów zabaw,
 - b) niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) tymczasowych obiektów handlowych,
 - e) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład 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) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład 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 ład przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10,0m do 15,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 15,0m x 31,0m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

RADCA PRAWNY
Malgorzata Kalisz-Pawluk

BURMISTRZ
mgr inż. Antoni Kopeć

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 WSI ZABRODZIE, GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE,
 DLA OBSZARU W PÓLNOCNO - WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU



LEGENDA:

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

[Symbol]	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
[Symbol]	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
[Symbol]	WIEPRZERZKAŁALNE LINE ZABUDOWY
[Symbol]	GRANICA STREFY "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
[Symbol]	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ZABITKÓW ARCHIEOLOGICZNYCH
[Symbol]	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ - ZAGRODOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM PRODUKCJI NIEUCIĄŻLIWEJ
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO - USŁUGOWEJ
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
[Symbol]	TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
[Symbol]	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
[Symbol]	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
[Symbol]	TERENY ZIELENI PARKOWEJ
[Symbol]	TERENY WÓD BRZÓŁADOWYCH
[Symbol]	TERENY ROLNICZE
[Symbol]	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA KLASY "L" - LOKALNEJ
[Symbol]	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA KLASY "D" - DOJAZDOWEJ
[Symbol]	TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIEZO - JEZDNYCH
[Symbol]	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
[Symbol]	TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO
OZNACZENIA ARYSTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU	
[Symbol]	NAPOWIETRZNA LINE ELEKTROENERGETYCZNA 110KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA
[Symbol]	NAPOWIETRZNA LINE ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA
[Symbol]	TRAFOSTACJE ŚLUPOWE
[Symbol]	SUGEROWANY PODZIAŁ NA ODŁĄKI BUDOWLANE

ZALĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR
 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
 Z DNIA

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

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

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

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

1. Uwaga wniesiona w dniu 18.08.2015r. dotycząca:

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

7. Uwaga wniesiona w dniu 17.08.2015r. dotycząca:

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

8. Uwaga wniesiona w dniu 17.08.2015r. dotycząca:

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

9. Uwaga wniesiona w dniu 17.08.2015r. dotycząca:

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

10. Uwaga wniesiona w dniu 23.07.2015r. dotycząca:

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

10.3 wprowadzenia zapisów:

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

10.3 b) pod budowę stacji należy rezerwować działkę o powierzchni ok. 40m², wymiary stacji kontenerowej wynoszą 3,21m x 2,6m.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

11. Uwaga wniesiona w dniu 25.11.2015r. dotycząca:

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga przyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

15. uwaga wniesiona w dniu 20.11.2015r. dotycząca:

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

- powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny z 3000 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

15.3 zmiany określonych parametrów dróg wewnętrznych:

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

15.4 dopuszczenia możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

- powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny z 3000 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

16.3 zmiany określonych parametrów dróg wewnętrznych:

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

16.4 dopuszczenia możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

20. uwaga wniesiona w dniu 26.04.2016r. dotycząca:

20.1 zmiany określonych parametrów dróg wewnętrznych:

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

20.2 dopuszczenia możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

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

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

23. uwaga wniesiona w dniu 21.07.2016r. dotycząca:

23.1 zmiany określonych parametrów dróg wewnętrznych:

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

23.2 dopuszczenia możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

26. uwaga wniesiona w dniu 28.07.2016r. dotycząca:

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2016 r.

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

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

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

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

SKARBNIK
MIASTA I GMINY

Dp. Małgorzata Wójciów

Uzasadnienie

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

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

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

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

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

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

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

1)Wymagania dotyczące zachowania ład 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 ład przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów, dla wybranych terenów określono warunki podziału nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalono wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy.

2)Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.

Zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

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

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

6)Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.

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

również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.

7)Wymagania dotyczące praw własności.

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

8)Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

9)Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w planie zaprojektowano inwestycje, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy. W planie założono budowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDD (ok. 270mb), 3KDD (ok. 120mb), 4KDD (ok. 300mb) oraz modernizację (ok. 130mb) drogi oznaczonej symbolem 2KDD. Ponadto przewidziano budowę i modernizację ciągów pieszo-jezdnych 1KDPj i 2KDPj o łącznej długości wynoszącej ok. 100mb. Realizacja drogi 1KDD będzie wiązała się z wykupem gruntu o powierzchni 520m² stanowiącego własność prywatną.

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

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5
Uwagi zgłoszone w toku I wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego				
1.	18.08.2015	Krystyna Bednarska Zabrodzie 15 52-327 Wrocław	<p>1.1 Wniosek o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 3/4.</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>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>
2.	18.08.2015	Diolekian Świercz Zabrodzie 28 52-351 Wrocław	<p>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>Brak wymogów prawnych dla zastosowania takiego wskaźnika.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w pełni. Na terenach objętych zgodą rolną, a nie przeznaczonych w obowiązującym planie pod tereny produkcyjno magazynowe, z uwagi na oznaczenie w studium terenu jako MN, dopuszczono jedynie funkcję usługową.</p>
3.	18.08.2015	Krystyna Bednarska Zabrodzie 15 52-327 Wrocław	<p>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 wysowaną drogą pieszo - jezdnią z jednoczesną informacją o planowanym wyburzeniu budynku mieszkalnego oraz stodoły.</p>	<p>Uwzględnienie projektowanego ciągu pieszo - jezdniego nie wpłynię na wprowadzenie na działce nr 3/4 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (proponuje się istniejące 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.</p>
4.	18.08.2015	Kazimierz Nowak Zabrodzie 15	<p>Uwaga dotycząca możliwości wydzielania ciągu pieszo - jezdniego (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.</p>	<p>Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej, możliwe jest wydzielenie w terenach przywrotnych 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 przeznaczyć na cele publicznej komunikacji pieszo - jezdnej.</p>
5.	18.08.2015	Kazimierz Nowak Zabrodzie 15	<p>Uwaga dotyczy przeznaczenia działek nr 16/1 i 42/2 oznaczonych symbolem 2R pod aktywność gospodarczą - zgodnie z zapisem Studium.</p>	<p>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.</p>

6.	17.08.2015	Bernardyn Gorzelany Piotr Gorzelany ul. Powstańców Śląskich 120/41 53-333 Wrocław	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.	17.08.2015	Wiesława i Ryszard Gandecy Zabrodzie 13 52-327 Wrocław	7.1 Wniosek o przeznaczenie dz. nr 42/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. 7.2 Dla terenu 1M/U należy określić powierzchnię działki budowlanej, która przypadac ma na jeden lokal mieszkalny w przypadku zabudowy wielorodzinnej - analogicznie do zabudowy jednorodzinnej.	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 1M/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.
8.	17.08.2015	Wojciech Gandecki ul. Trzmielowa 10 52-200 Wysoka	8.1 Wniosek o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 2/3. 8.2 Dla terenu 1M/U należy określić powierzchnię działki budowlanej, która przypadac ma na jeden lokal mieszkalny w przypadku zabudowy wielorodzinnej - analogicznie do zabudowy jednorodzinnej.	Brak wymogów prawnych dla zastosowania takiego wskaźnika. 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.
9.	17.08.2015	Wiesława Gandeka Zabrodzie 13 52-327 Wrocław	9.1 Wniosek o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 2/4. 9.2 Dla terenu 1M/U należy określić powierzchnię działki budowlanej, która przypadac ma na jeden lokal mieszkalny w przypadku zabudowy wielorodzinnej - analogicznie do zabudowy jednorodzinnej.	Brak wymogów prawnych dla zastosowania takiego wskaźnika. 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.
10.	23.07.2015	TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu pl. Powstańców Śl. 20 53-314 Wrocław	10.1 Wniosek o wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania dla linii napowietrznej średniego napięcia w oparciu o obowiązujące przepisy i normy. 10.2 Propozycja dopuszczenia możliwości budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz słupowych stacji transformatorowych.	Brak wymogów prawnych dla zastosowania takiego wskaźnika. Strefę ograniczonego użytkowania od linii napowietrznej średniego napięcia regulują odpowiednie przepisy prawa oraz normy Plan dopuszcza realizację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN. Uwaga nieuwzględniona ze względu na potrzebę ochrony krajobrazu kulturowego.

			<p>10.3 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. 40m², wymiary stacji kontenerowej wynoszą 3,21m x 2,6m. Dla celów eksploatacyjnych wokół stacji należy wyznaczyć pas szerokości 1,5m.</p>	<p>Brak podstaw prawnych do wprowadzania tego typu regulacji w mpzp. Są to rozwiązania szczegółowe normowane są przez odpowiednie przepisy.</p>
Uwagi zgłoszone w toku II wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego				
11.	25.11.2015	Maciej Kosierkiewicz Skr. poczt. 1016,50-950 Wrocław	<p>11.1 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.</p> <p>11.2 Rozważenie, czy uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego dla Zabrodzia w brzmieniu, które umożliwi strategiczny rozwój wsi w takim samym kierunku, w jakim podaży 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.</p>	<p>Istnieje wystarczająca infrastruktura drogowa</p> <p>Sugerowane działania nie dotyczą konkretnych zapisów projektu planu a przyjętej ogólnej polityki rozwoju gminy. Procedura planistyczna nie wskazuje takich konsultacji.</p>
12.	23.11.2015	Dio Klecján Świercz Zabrodzie 28 52-351 Wrocław	<p>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 rolą, 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. Jedyne nieznacznie ograniczone powierzchnię terenu AG (przeznaczenie terenu wynikające z obowiązującego planu) na korzyść terenu U (teren projektowany na gruntach objętych zgodą rolą z 1996 r.) z uwagi na potrzebę ukształtowania właściwej geometrii usługowej działki inwestycyjnej. W przeciwnym wypadku kształt terenu usługowego na działce byłby nieprawnidłowy i powodowałby ograniczenie możliwości właściwego jego zagospodarowania.</p> <p style="text-align: center;">UWAGA PRZYJĘTA TA PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ W KATACH WROCŁAWSKIECH NA SESJI RADY MIEJSKIEJ</p>
13.	23.11.2015	Kazimierz Nowak Zabrodzie 12 52-351 Wrocław	<p>W odniesieniu do działki nr 10/3 AM-1, wniosek dotyczy zniesienia obowiązku zastosowania pokrycia dachowego w kolorze ceglającym 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>

14.	20.11.2015	Krystyna Bednarska Zabrodzie 15 52-327 Wrocław	Wniosek o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na działce nr 3/4.	<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>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>Brak uzasadnienia dla zwiększenia intensywności zabudowy zagrodowej lokalizowanej w drugiej linii zabudowy, ze względu na brak własowej obsługi komunikacyjnej terenu, jak również sam charakter zabudowy zagrodowej. Należy podkreślić, iż przedmiotowa działka stanowi grunt rolny, na którym umożliwiała 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>
15.	20.11.2015	Wiesława Gandecka Zabrodzie 13 52-327 Wrocław	<p>15.1 Wniosek o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 2/4.</p> <p>15.2 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>15.3 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>15.4 Dopuszczenie możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi</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>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>Brak uzasadnienia dla zwiększenia intensywności zabudowy zagrodowej lokalizowanej w drugiej linii zabudowy, ze względu na brak własowej obsługi komunikacyjnej terenu, jak również sam charakter zabudowy zagrodowej. Należy podkreślić, iż przedmiotowa działka stanowi grunt rolny, na którym umożliwiała 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>

16.	20.11.2015	Wojciech Gandecki ul. Trzmielowa 10 52-200 Wysoka	<p>16.1 Wniosek o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 2/3.</p> <p>16.2 W przypadku nieuwzględnienia pierwszej części uwagi, wniosek dotyczy zmiany parametrów zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny z 3000 m² na 1000 m², - powierzchnia zabudowy budynków w odniesieniu do powierzchni działki z 10% na 30%, - zmniejszenie powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki. <p>16.3 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>16.4 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 odzwonieniu od 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>
-----	------------	---	--	--

17.	20.11.2015	Wiesława i Ryszard Gandeccy Zabrodzie 13 52-327 Wrocław	Wniosek o przeznaczenie działki nr 42/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) lub aktywność gospodarczą (AG).	Przeznaczenie części działki nr 42/4 posiadającej zgodę rolą 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 przysiółka osiedla. Obecnie projektowana strefa produkcyjno - usługowa na wschodnim krańcu wsi jest rozwiązaniem prawidłowym.
Uwagi zgłoszone w toku III wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego				
18.	29.03.2016	Dioklecjani Świercz Zabrodzie 28 52-351 Wrocław	Wniosek o poszerzenie przeznaczenia terenu o zabudowę zagrodową dla działek nr 42/4 i 42/5.	Lokalizacja zabudowy zagrodowej na zapleczu terenów usługowo - produkcyjnych jest rozwiązaniem nieprawidłowym, z uwagi na konflikt funkcjonalny w rejonie nowo projektowanej zabudowy.
19.	29.03.2016	Dioklecjani Świercz Zabrodzie 28 52-351 Wrocław	Wniosek o wyznaczenie drogi do obsługi działek nr 42/4 i 42/5, w przeznaczeniu zabudowy zagrodowej.	W związku z nieprzyjęciem uwagi w zakresie umożliwienia lokalizacji zabudowy zagrodowej na działkach nr 42/4 i 42/5, wyznaczenie wnioskowanej drogi traci sens.
20.	26.04.2016	Wiesława Gandecka Zabrodzie 13 52-327 Wrocław	20.1 Zmiana określonych parametrów dróg wewnętrznych w terenie 6MN: - minimalna szerokość z 10m na 6m. - wymiary placów do zawracania z 12,5m x 12,5m, na 7m x 7m.	Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej na obszarze gminy możliwe jest dopuszczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości wynoszącej 10m.
21.	26.04.2016	Maria Gandecka - Sekretarz Stowarzyszenia Przyjaciół Wsi Zabrodzie Stowarzyszenie Przyjaciół Wsi Zabrodzie Zabrodzie 15, 52-327 Wrocław Jowita Piątkowska - sołtys wsi Zabrodzie Mieszkańcy wsi Zabrodzie (50 osób)	20.2 Dopuszczenie możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi. Wstrzymanie prac nad MPZP ze względu na brak zaprojektowanej infrastruktury drogowej i pieszo - rowerowej odbierającej ruch z planowanego osiedla na terenie oznaczonym symbolem 1M/U.	Wymiar placu do zawracania przewidziano w nawiazaniu 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. Nowa zabudowa nawiązująca pod względem funkcjonalnym do historycznej zabudowy wiejskiej, winna nawiązywać do niej również gabarytami oraz geometrią dachu. Na obszarze wsi dominuje geometria dachów spadzistych charakterystyczna dla lokalnej tradycji budowlanej i dążenie do zachowania charakterystycznych cech krajobrazu kulturowego jest działaniem właściwym z punktu widzenia potrzeby ochrony ładu przestrzennego oraz historycznych wartości miejscowości. Dodatkowym argumentem dla takich rozwiązań jest występowanie na obszarze wsi zabytkowego parku oraz folwarku.
Brak możliwości wprowadzenia w obrębie obszaru opracowania nowych rozwiązań komunikacyjnych.				

22.	26.04.2016	Wojciech Gandecki ul. Trzmielowa 10 52-200 Wysoka	Zmiana określonych parametrów dróg wewnętrznych w terenie 6MN: - minimalna szerokość z 10m na 6m. - wymiary placów do zawracania z 12,5m x 12,5m, na 7m x 7m.	Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej na obszarze gminy możliwe jest dopuszczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości wynoszącej 10m. 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.
Uwagi zgłoszone w toku IV wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego				
23.	21.07.2016	Wiesława Gandecka Zabrodzie 13 52-327 Wrocław	23.1 Zmiana określonych parametrów dróg wewnętrznych w terenie 6MN: - minimalna szerokość z 10m na 6m. - wymiary placów do zawracania z 12,5m x 12,5m, na 7m x 7m. 23.2 Dopuszczenie możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi.	Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej na obszarze gminy możliwe jest dopuszczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości wynoszącej 10m. 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. Nowa zabudowa nawiązująca pod względem funkcjonalnym do historycznej zabudowy wiejskiej, winna nawiązywać do niej również gabarytami oraz geometrią dachu. Na obszarze wsi dominuje geometria dachów spadzistych charakterystyczna dla lokalnej tradycji budowlanej i dążenie do zachowania charakterystycznych cech krajobrazu kulturowego jest działaniem właściwym z punktu widzenia potrzeby ochrony ładu przestrzennego oraz historycznych wartości miejscowości. Dodatkowym argumentem dla takich rozwiązań jest występowanie na obszarze wsi zabytkowego parku oraz folwarku.
24.	21.07.2016	Wojciech Gandecki ul. Trzmielowa 10 52-200 Wysoka	Zmiana określonych parametrów dróg wewnętrznych w terenie 6MN: - minimalna szerokość z 10m na 6m. - wymiary placów do zawracania z 12,5m x 12,5m, na 7m x 7m.	Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej na obszarze gminy możliwe jest dopuszczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości wynoszącej 10m. 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.
25.	21.07.2016	Softys wsi Zabrodzie - Jowita Piątkowska, Stowarzyszenie Przyjaciół Wsi Zabrodzie Zabrodzie 15, 52-327 Wrocław	Wstrzymanie prac nad MPZP ze względu na brak zaprojektowanej infrastruktury drogowej i pieszo - rowerowej odbierającej ruch z planowanego osiedla na terenie oznaczonym symbolem 1M/U, 1MN, 5MN. Dalsza rozbudowa Zabrodzia powinna, zgodnie z zapisem Studium uwzględnić budowę "obwodnicy wsi Zabrodzie", która mogłaby odbierać ruch z terenu 1M/U oraz obsługiwać cały ruch, który odbywa się od strony Kątów Wrocławskich do Wrocławia	Brak możliwości wprowadzenia w obrębie obszaru opracowania oczekiwanych rozwiązań komunikacyjnych. Uwaga wykraczająca poza zakres planu pod względem obszarowym. W planie przewidziano możliwość połączenia w przyszłości pod względem komunikacyjnym obszaru wsi Zabrodzie z planowaną w Studium drogą spełniającą oczekiwane funkcje obwodnicy miejscowości, poprzez drogi 1KDD i 3KDD dochodzące do południowej granicy opracowania planu.
26.	28.07.2016	Tauron Dystrybucja S.A. pl. Powstańców Śl. 20, 53-314 Wrocław	26.1 Dla linii 110kV - na terenach, w których nie dopuszcza się zabudowy, należy ustalić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania o maksymalnej szerokości 5m od osi linii w każdą stronę, jednakże nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów linii z dodatkiem 1m z każdej strony. 26.2 Wprowadzenie zapisu mówiącego o tym, iż dla linii 110kV - na terenach, w których dopuszcza się jakakolwiek zabudowę, w szczególności obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, sposób zagospodarowania terenu poza pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania, musi uwzględniać obowiązujące przepisy oraz wymaga opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej.	Uwaga nieuwzględniona w zakresie szerokości pasa techn. Plan zakłada szerokość pasa jednolitą dla wszystkich terenów o szerokości 30m (po 15m od osi) co jest wartością większą niż oczekiwana. Nie istnieje możliwość odniesienia się graficznie do wnioskowanego określenia rzutu poziomego skrajnych przewodów linii. Uwaga nieuwzględniona, ponieważ wszelkie działania muszą uwzględniać obowiązujące przepisy prawa, bez artykułowania w planie takiego nakazu.

	<p>26.3 Dla linii SN - na terenach, w których nie dopuszcza się zabudowy, należy ustalić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania o maksymalnej szerokości 2,5m od osi linii w każdą stronę, jednakże nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów linii z dodatkiem 0,3m z każdej strony.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie szerokości pasa techn. Plan zakłada szerokość pasa jednolitą dla wszystkich terenów o szerokości 10m (po 5m od osi), co jest wartością większą niż oczekiwana. Nie istnieje możliwość odniesienia się graficznie do wnioskowanego określenia rzutu poziomego skrajnych przewodów linii.</p>
	<p>26.4 Wprowadzenie zapisu mówiącego o tym, iż dla linii SN - na terenach, w których dopuszcza się jakkolwiek zabudowę, w szczególności obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, sposób zagospodarowania terenu poza pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania, musi uwzględniać obowiązujące przepisy oraz wymaga opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ wszelkie działania muszą uwzględniać obowiązujące przepisy prawa, bez artykułowania w planie takiego nakazu.</p>
	<p>26.5 Dla zasilania obszarów oznaczonych symbolami: 1M i 2M niezbędne będzie zlokalizowanie stacji transformatorowej w rejonie skrzyżowania dróg 3KDD i 1KDL, natomiast dla obszarów: 1MN, 5MN, 6MN - na terenie 6MN przy drodze 1KDPJ w północnej części.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyznaczenia konkretnego terenu pod stację transformatorową ze względu na dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach inwestycyjnych, co jest rozwiązaniem bardziej elastycznym i dającym możliwość wyboru optymalnego rozwiązania na etapie projektowania rozbudowy sieci elektroenergetycznej.</p>