

Projekt

z dnia 15 listopada 2016 r.

Zatwierdzony przez .....

XXV/5

**UCHWAŁA NR .../.../16  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 14 listopada 2016 r.

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice**

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 XL/426/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 stycznia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonego uchwałą Nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały - zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych 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 ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego;
- 6) budynek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną na mocy zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 7) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolami: MN, MW, M, M/U, MN/U, RU, U, IT, TW, R, KDZ, KDL, KDD, 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 i produkcyjnej również parkingi;

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

## **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 budynków istniejących;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 4;
- 4) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy;
- 5) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie wiążą obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji obiektów przekraczających 20m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną;
- 7) ustalenia określone w Rozdziale III dla poszczególnych terenów, dotyczące dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków gospodarczych i garażowych, dotyczą również wiat gospodarczych i garażowych;
- 8) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną 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) oznaczony symbolem MN – zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) oznaczony symbolem MW – zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zamieszkania zbiorowego,
  - c) oznaczone symbolami: M/U, MN/U, M – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: MN, M/U, 1U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, obiektów handlu hurtowego, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych i zakładów kamieniarskich;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami: M, MN/U, 2U, ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z handlem hurtowym, punktów skupu i składowania surowców wtórnych i 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, 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 szyldów w formie tablic reklamowych, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 6;
- 6) w terenach innych niż tereny komunikacji, maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej nie może przekraczać 1,5m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej reklamy na działce;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych w terenach komunikacji drogowej o maksymalnej powierzchni wynoszącej 0,5m<sup>2</sup>;
- 8) na obszarze położonym poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków mieszkalnych;
- 9) ustala się zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm, przy czym maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg ustala się na 1,80m;
- 10) 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 oraz zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem, występują obszary i obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
  - a) historyczny układ ruralistyczny wsi,
  - b) budynek mieszkalno - gospodarczy nr 20;
- 2) obiekt figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w pkt 1 lit. b, obejmuje się ochroną konserwatorską, polegającą na:
  - a) poddaniu restauracji i modernizacji technicznej obiektu zabytkowego z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
  - b) zachowaniu bryły, kształtu i geometrii dachu, zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych oraz kolorystyki elewacji,
  - c) utrzymaniu, a w przypadku zniszczenia, odtworzeniu historycznego detalu architektonicznego,
  - d) zachowaniu kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, utrzymaniu lub odtworzeniu oryginalnej stolarki okien i drzwi,
  - e) zharmonizowaniu nowych otworów z zabytkową elewacją budynku,
  - f) zachowaniu układu i wystroju wnętrza oraz dążeniu do jego odtworzenia,
  - g) montowaniu elementów elewacyjnych instalacji technicznych oraz reklam z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu;

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, materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
- c) ustala się zakaz umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z obiektem, dopuszcza się umieszczanie szyldów w nieagresywnej formie,
- d) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków,
- e) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii energetycznych,
- f) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących silosów,
- g) ustala się nakaz zachowania historycznego układu dróg, cieków i drzewostanu;

5) 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 zagrożonych powodzią, obowiązuje ustalenie: na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obowiązuje ustalenie: w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” obowiązują nakazy i zakazy określone w rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” (dz. Urz. Woj. Doln. Nr 252. poz. 3735 oraz z 2008r. Nr 317 poz. 3923).

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

- 1) w terenie: 1U obowiązują ustalenia określone w § 16 ust. 6, § 6 pkt 5 i 6 oraz § 7 pkt 3 lit. c;
- 2) w terenach: 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD obowiązują ustalenia określone w § 16 ust. od 12 do 15, § 14 pkt 1 oraz w § 6 pkt 7.

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

- 1) ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek wynoszącą:
  - a) 1000m<sup>2</sup> - w terenie 1MN/U,
  - b) 700m<sup>2</sup> - w pozostałych terenach;
- 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 1-3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi.

**§ 12.** 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 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 § 13 pkt 4,

c) zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z energetyką;

2) w przypadku jeśli odległość 0,3m od rzutu skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej SN wykracza poza granice pasa technologicznego, ustalenia określone w pkt 1 należy stosować dla obszaru odpowiednio poszerzonego pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania linii SN.

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

1) w zakresie infrastruktury technicznej dystrybucyjnej:

a) na obszarze planu, za wyjątkiem terenów: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,

b) w terenach: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, z dopuszczeniem remontu i przebudowy istniejących sieci i urządzeń naziemnych;

2) 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;

3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;

5) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

- ustala się zakaz realizacji trafostacji słupowych,

- ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych,

- 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 odrębnymi,

- dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,

d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: obowiązują ustalenia określone w pkt 2,

e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- ustala się odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

- dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych,

- wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,

- w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej 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 5 lit. b tiret czwarte.

**§ 14.** 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 oznaczonych symbolem R, dla których ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 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 5,0m x 5,0m;
- 5) każda działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej albo ciągu pieszo-jezdnego, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową – do drogi publicznej, drogi wewnętrznej, ciągu pieszo-jezdnego albo drogi transportu rolnego; 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 30m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego,
  - b) dla budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej: 1 stanowisko postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego,
  - c) dla budynków mieszkalno-usługowych: 1 stanowisko postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni lokalu usługowego,
  - d) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - e) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku;
- 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 oraz mieszkalno - usługowych - jako stanowiska postojowe zewnętrzne lub garażowe,
  - b) w przypadku budynków usługowych i produkcyjnych - jako stanowiska zewnętrzne, garażowe lub w formie parkingów.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
  - c) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
    - 700m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
    - 450m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m<sup>2</sup>,
  - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450m<sup>2</sup>,
  - d) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 2KDD i 1KDZ,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać:
    - 0,6 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
    - 0,7 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w przypadku lokalizacji towarzyszącego budynku usługowego,
    - 0,8 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - f) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 40% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 30% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - b) budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m,

- d) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 7,0m,
- e) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
- f) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci i zieleni,
- g) dachy budynków - 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. h,
- h) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
  - a) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - b) lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
  - c) 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 w odległości od 5.0m do 6.0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
  - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,2,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) teren położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - c) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych w parterze budynku mieszkalnego,
  - d) wysokość budynku mieszkalnego nie może przekraczać 12,0m,
  - e) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
  - f) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu i żółci,
  - g) dachy budynków - dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym.

3. 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) zachowanie istniejącego budynku mieszkalno - usługowego,
- b) lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
- c) 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 w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu IKDL,
- b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,2,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
- d) teren położony jest częściowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalno - usługowych,
- b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalno - usługowego,
- c) wysokość budynku mieszkalno - usługowego nie może przekraczać 12,0m,
- d) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
- e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu i żółci,
- f) dachy budynków - dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków usługowych,
  - c) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
  - d) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
    - 1000m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 550m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>,
  - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 550m<sup>2</sup>,

- d) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu IKDZ oraz w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo - wschodniej,
  - e) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,8,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej.
  - g) teren położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, na którym obowiązują przepisy odrębne;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - b) budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać 9,0m,
  - d) wysokość budynków garażowych i gospodarczych 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, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. g,
  - g) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1M do 4M, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz zagrodowej, 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 minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą:
      - 700m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      - 450m<sup>2</sup> - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m<sup>2</sup>,
    - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450m<sup>2</sup>,
    - d) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- w terenie 1M w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDD i 1KDg oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
  - w terenie 2M w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDD i 2KDD, w odległości od 6,0m do 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDZ oraz w odległości od 2,0m do 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
  - w terenie 3M w odległości od 2,0m do 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
  - w terenie 4M w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo - wschodniej,
- e) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- g) teren 1M położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- h) teren 2M położony jest częściowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- i) teren 3M położony jest częściowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym w przeważającej części na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz w przeważającej części na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- j) teren 4M położony jest częściowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - b) budynki mieszkalne lokalizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy projektować o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) budynki mieszkalne lokalizowane poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - d) wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m,
  - e) wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 10,0m,
  - f) wysokość budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych nie może przekraczać 8,0m,
  - g) wysokość towarzyszących budynków garażowych i 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) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci,
- k) w przypadku tynkowanych elewacji budynków lokalizowanych poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,
- l) w terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglającym,
- m) w terenach położonych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego, 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 ceglającym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. n,
- n) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.

6. 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 związanych z usługami kultury, oświaty i administracji.
  - b) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych 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 4,0m od linii rozgraniczającej terenu IKDL,
  - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) teren położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 10,0m,
  - b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6,0m,
  - c) budynki należy projektować na rzucie prostokąta,
  - d) ustala się nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
  - e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci,

f) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym.

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2U, 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 garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
  - c) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) zabudowa produkcyjna – produkcja nieuciążliwa,
  - b) budynki magazynowe i składowe;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące 1000m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu IKDL,
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) teren położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 9,0m w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 7,0m w przypadku zastosowania dachów płaskich,
  - b) wysokość budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych nie może przekraczać 8,0m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 7,0m w przypadku zastosowania dachów płaskich,
  - c) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
  - d) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,
  - e) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub płaskie.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny ośrodków obsługi produkcji rolnej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
  - a) lokalizację budynków inwentarskich, magazynowych oraz gospodarczych,
  - 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) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0,
- b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
- c) teren położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12,0m,
- b) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, beżu, jasnej żółci,
- c) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką cementową lub ceramiczną w kolorze ceglastym.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: IIT, 2IT, dla których 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;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) teren oznaczony symbolem IIT położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
  - b) teren oznaczony symbolem 2IT położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury związanej z ochroną przeciwpożarową;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się utrzymanie zbiornika przeciwpożarowego;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej związanej z rolnictwem,

- b) teren 1R położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- c) teren 2R położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- d) teren 3R położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, na którym obowiązują przepisy odrębne,
- e) teren 4R położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- f) teren 5R położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w tym częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „Z” – zbiorczej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10,0m do 12,0m.

13. 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 10,5m do 17,0m.

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD 2KDD, dla których 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.

15. 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 – od 4,0m do 6,0m - zgodnie z rysunkiem planu.

16. 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 4,0m do 4,5m - zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 4.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 17. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, M/U, MN/U, M, MW, RU, U;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

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

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**RADCA PRAWNY**  
*Małgorzata Kulisz-Pawluk*

**BURMISTRZ**  
*mgr inż. Antoni Kopec*





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../16  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 14 listopada 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI WSZEMIŁOWICE**

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 rozstrzyga:

1. Uwaga wniesiona w dniu 17.10.2016r. dotycząca:

1.1 wprowadzenia na rysunku planu unieczynnionej istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta.

1.2 zarezerwowania i wyznaczenia w pobliżu skrzyżowania dróg 1KDD i 2KDD miejsca pod lokalizację stacji transformatorowej, dla zasilania odbiorców z obszarów 1MN, 2M.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .../.../16  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 14 listopada 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH  
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSI WSZEMIŁOWICE, 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 rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) modernizację drogi publicznej 1KDD;
- 2) budowę drogi publicznej 2KDD oraz części drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD;
- 3) 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  
  
mgr Małgorzata Wujciów

## UZASADNIENIE

### do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice

Zgodnie z uchwałą Nr XL/426/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 stycznia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Celem planu jest 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. 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 wyraził częściową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I - III na cele nierolnicze.

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 uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice.

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

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

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, liczba kondygnacji, geometria i kolorystyka dachu, kolorystyka i materiał wykończeniowy elewacji, a także ustalenia formy ogrodzeń i warunków lokalizacji reklam. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów, dla wybranych terenów określono warunki podziału nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalono wskaźniki intensywności zabudowy, 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 krajobrazu kulturowego obejmującą historyczną część zabudowy wsi. W strefie sformułowane zostały konkretne ustalenia dotyczące rozwiązań architektonicznych, dendrologicznych i urbanistycznych, mające na celu ochronę i należyte wyeksponowanie walorów kulturowych i historycznych wsi. Ponadto ochroną na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obiekt wpisany do ewidencji zabytków. W celu ochrony walorów krajobrazowych w planie wprowadzono zakaz lokalizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych. Uwzględnia się również częściowe położenie w granicach w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w obrębie którego kształtuje się odpowiednio zabudowę oraz jej intensywność.

##### 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 i produkcyjnej 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.

- 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.

- 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 terenów osuwiskowych. Na części obszaru objętego planem występuje natomiast obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach którego nie planuje się nowych inwestycji.

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 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 usług, 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*) 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 poprzez wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1IT, 2IT jako stanowiących obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz teren 1KDD stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

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

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

Stosownie do art. 17 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie. Obwieszczenie zostało przekazane sołtysowi wsi celem wywieszenia go na tablicy ogłoszeń oraz przekazano informacje radnym. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu planu.

Stosownie do art. 17 pkt 9 i 11 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu 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 terenach wsi oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości wnoszenia uwag do projektu planu. Ponadto zorganizowana została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, której 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, 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 drogi gminne stanowiące szkielet układu komunikacyjnego.
- 2) W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, należy stwierdzić, iż obszar wsi nie jest obsługiwany poprzez środki publicznego transportu zbiorowego.
- 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 istniejącej zabudowy, na terenach charakteryzujących się dostępem do sieci infrastrukturalnych lub bliskim sąsiedztwem z terenami uzbrojonymi.
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 Wszemiłowice dotyczących potrzeb i warunków opracowania planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przedmiotowej wsi. Wynika to faktu, iż plan sporządzany jest w związku z uchwałą Rady Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie XL/426/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 stycznia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice. 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 i modernizację dróg publicznych. Modernizacja dróg będzie wiązała się częściowo z pozyskaniem gruntu stanowiącego własność prywatną. Przewidywany rozwój przestrzenny miejscowości będzie wiązał się z nakładami na rozwój infrastruktury technicznej, a po zainwestowaniu projektowych terenów budowlanych, przyniesie Gminie dochody z tytułu podatków oraz płat adiacenckich.

Rozwiązania zawarte w sporządzanym 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.

