

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie, gmina Kąty Wrocławskie dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu, wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz.778)

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), Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przedstawia następujące uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie, gmina Kąty Wrocławskie dla obszaru w północno – wschodniej części obrębu.

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

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

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

2) Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

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

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

- 6) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.

Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem terenów aktywności gospodarczej, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy jak również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.

- 7) Wymagania dotyczące praw własności.

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

- 8) Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski (zgodnie z art. 17 pkt 2 *ustawy o planowaniu i*

zagospodarowaniu przestrzennym) oraz uzgodnienia (zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret czwarte) do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego.

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

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

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

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

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

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 na etapie 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-jezdných 1KDPj i 2KDPj o łącznej długości wynoszącej ok. 100mb. Realizacja drogi 1KDD będzie wiązała się z wykupem gruntu o powierzchni 520m² stanowiącego własność prywatną.