

Załącznik nr 53

Wykazanie sprzeczności i niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 12

Inwestycja znajduje się na terenie jednostki urbanistycznej C10 w jednostce Kowale, wskazanej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

		Sprzeczność / Niesprzeczność
Cechy jednostki	<ol style="list-style-type: none"> 1. Osiedle położone za kanałami Odry, w sąsiedztwie terenów nadrzecznych Widawy oraz rozległych terenów przemysłowych. 2. Zespół zabudowy jednorodzinnej oparty na układzie dawnej wsi, zachowany czytelny układ wsi owalnicowej. 3. Ulica Kowalska jako główna oś kompozycyjna i komunikacyjna jednostki. 4. Jednostkę przecina linia kolejowa ze stacją Kowale zlokalizowaną w północnej części osiedla. 5. Duża ilość zieleni w postaci przydomowych ogródków. 	
Wyzwania dla jednostki	<ol style="list-style-type: none"> 1. Integracja funkcjonalna i przestrzenna zabudowy po obu stronach linii kolejowej. Wytworzenie powiązań z węzłem przesiadkowym - Kowale usytuowanym przy granicy jednostki. 2. Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego, z uwzględnieniem pozostałości form wiejskich oraz uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy. 3. Wykreowanie lokalnego centrum usługowego na rozwidleniu dróg Chłopskiej i Kowalskiej, jako elementu spajającego i integrującego obszar zabudowy mieszkaniowej. 4. Wzmocnienie powiązań pieszo – rowerowych z jednostkami leżącymi po północnej stronie Widawy. 5. Zmiany w układzie drogowym pozwalające na przekształcenie ul. Kowalskiej w oś kompozycyjną jednostki z przestrzeniami publicznymi i lokalnymi centrami. 	
Przeznaczenie terenów	<p>Obszar oznaczony jest symbolem M (mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, nauka, infrastruktura, zieleni)</p> <p>Klasy przeznaczeń:</p> <p>dominująca – mieszkalnictwo – zabudowa mieszkaniowa</p> <p>uzupełniająca – usługi powszechne 1 (handel detaliczny, rozrywka, upowszechnianie kultury, obiekty sakralne, biura i pracownice, produkcja drobna i usługi drobne, obsługa pojazdów i jednostek, opieka nad dzieckiem, usługi</p>	Niesprzeczność

Załącznik nr 4.13. do Pisma

z dnia 20.01.2023

stanowiący załącznik nr 53 do Wniosku

	<p>zdrowia, edukacja, mieszkania towarzyszące, zabudowa zamieszkania zbiorowego i wspólnot religijnych), usługi powszechne 2 9gastroonomia, obiekty hotelowe, kryte urządzenia sportowe, pomoc społeczna), nauka (uczelnie wyższe, obiekty naukowe i badawcze), infrastruktura (pasażerskie porty, przystanie i marin, porty rzeczne, lądowiska, dworce kolejowe, dworce autobusowe, linie kolejowe, stacje i przystanki kolejowe, bocznic kolejowe, ulice, drogi wewnętrzne, place, zintegrowane węzły przesiadkowe, ciągi piesz, ciągi pieszo-rowerowe, pętle i zajezdnie transportu publicznego, obiekty do parkowania pojazdów, główne punkty zasilania w energię elektryczną, stacje transformatorowe, stacje gazowe, infrastruktura wodociągowa, infrastruktura kanalizacyjna, wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej, oczyszczalnie ścieków, budowl przeciwpowodziowe, zbiórka odpadów, pobór i uzdatnianie wody) , zieleń (łąki, lasy, zieleń miejska, wody powierzchniowe, ogrody działkowe, cmentarze, terenowe urządzenia sportowe, kempingi i pola biwakowe, polany rekreacyjne, ogrody tematyczne).</p> <p>Przy czym:</p> <p>Ustala się, że na obszarach mieszkaniowych M dominującą klasą przeznaczenia jest mieszkalnictwo, co należy rozumieć jako możliwość wprowadzenia na części obszaru pozostałych klas przeznaczenia terenu jako uzupełniających, pod warunkiem zachowania mieszkaniowego charakteru całego obszaru.</p>	
	<p>Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3</p> <p>w stosunku do obszarowych form zieleni, o których mowa w niniejszej części, rozdziale 6., podrozdziale 6.4, wyznaczonych na rys. nr 6 Studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obszarowe formy zieleni wypoczynkowej stanowią tereny specjalnego zagospodarowania, na których dopuszcza się klasę przeznaczenia terenu zieleni oraz dodatkowo wyłącznie: - drobne obiekty gastronomiczne, o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m², przy czym ich powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 3% powierzchni terenu specjalnego zagospodarowania, - klasę przeznaczenia terenu infrastruktura w zakresie nienaruszającym charakteru terenu specjalnego zagospodarowania, wynikającego w szczególności z zagospodarowania zieleni, z zastrzeżeniem podpunktu trzeciego, 	

	<ul style="list-style-type: none"> · obiekty do parkowania pojazdów samochodowych, w ramach klasy przeznaczenia terenu infrastruktura o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni terenu specjalnego zagospodarowania zielenią, przy czym liczba miejsc postojowych nie może być większa niż 20, · dotychczasowe zagospodarowanie, - obszarowe formy zieleni sportowej stanowią tereny specjalnego zagospodarowania z wiodącą funkcją sportową i towarzyszącymi usługami oraz niezbędną infrastrukturą, w zakresie zgodnym z obszarem przeznaczeń, w którym się znajdują, - obszarowe formy zieleni tematycznej stanowią tereny specjalnego zagospodarowania w formie ogrodów zoologicznych i botanicznych, z towarzyszącymi usługami oraz niezbędną infrastrukturą, w zakresie zgodnym z obszarem przeznaczeń, w którym się znajdują. 	
Wskaźniki dla jednostki	Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C	
	<p>Rys. 7A. Kierunki zagospodarowania przestrzennego - parametry i wskaźniki urbanistyczne, obszar, na którym zlokalizowana jest szkoła znajduje się w strefie oznaczonej symbolem W5; dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m n.p.m.t] to 12,0 m</p> <p>Rys. 7B Kierunki zagospodarowania przestrzennego - parametry i wskaźniki urbanistyczne, obszar, na którym zlokalizowana jest szkoła znajduje się w strefie oznaczonej symbolem P13;</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa jednorodzinna wolnostojąca – 25% - zabudowa jednorodzinna bliźniacza – 30% - zabudowa jednorodzinna szeregowa – nie dotyczy - zabudowa wielorodzinna – nie dotyczy - pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu – w mpzp <p>Rys. 7C Kierunki zagospodarowania przestrzennego - parametry i wskaźniki urbanistyczne, obszar na którym zlokalizowana jest szkoła znajduje się w strefie oznaczonej symbolem B3; dla którego zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu wynosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - klasa przeznaczenia terenu – mieszkalnictwo – 40% 	<p>Planowana rozbudowa szkoły nie będzie przekraczała swoją wysokością 12,0 m</p> <p>Niesprzeczność</p> <p>Niesprzeczność</p>

Załącznik nr 53

Wykazanie sprzeczności i niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 12

	- klasa przeznaczenia terenu – zieleni – w mmpz - pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu – 20%	
Kierunki rozwoju	Zamieszkanie - jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczona na rysunku 8: - indywidualny, - sielski Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	Niesprzeczność
	Gospodarka i usługi – jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: - lokalne ośrodki usługowe Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IC, rozdziale 5	Niesprzeczność
	Zieleni – jednostka zawiera się w następującej strefie zieleni wyznaczonej na rysunku nr 5: - strefa zieleni równoległej, Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku: - obszarowe formy zieleni wypoczynkowej, - obszarowe formy zieleni sportowej, - liniowe formy zieleni – aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp. Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: - dla obszarów stylu zamieszkania indywidualnego, - Dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego, Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)	Niesprzeczność
	Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6	
	Rzeki / woda - na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: - agromono-krajobrazowa Widawa i Dobra, Na jednostkę terenową oddziałują sektory rzeczne wskazane na rysunku 10: - mieszkaniowy, - sportowo-rekreacyjny,	Niesprzeczność

- agrarny,	Ustalenia Polityki rzecznej zawierają się w części IV, rozdziale 7	
	<p>Przestrzenie publiczne - jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazanych na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalne centra, - przestrzenie lokalne, - Ciągi transportowe, - Łączniki międzyosiedlowe, <p>Ustalenia polityki przestrzeni publicznych zawiera się w części IV, rozdział 8</p> <p>Kompozycja – w jednostce występują elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obiekty kompozycyjne – przestrzenie hierarchicznie ważne, - elementy tworzące kompozycję – punktowe, - elementy tworzące kompozycję – liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne, - elementy tworzące kompozycję – osie kompozycyjne, - tworzywo – brak, wolne przestrzenie, - tworzywo – zakłócenia – dysharmonia obiektów, - tworzywo – ważne założenia zieleni, <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> - strefy obudowy estetycznej, - makroelementy – korytarze drogowe, - makroelementy – korytarze kolejowe, - makroelementy – korytarze rzeczne, <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zdefiniowane, - do rozwinięcia, - do wykreowania, - zielone 	Niesprzeczność
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9	Niesprzeczność

	<p>Kompozycja – w jednostce zawiera się następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> - II strefa ochrony konserwatorskiej, - III strefa ochrony konserwatorskiej, - strefy ochrony historycznych założeń zieleni, - strefy ochrony konserwatorska, - Zabytków archeologicznych OW, - zabytków archeologicznych OM, <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha, - stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni, - stanowisk archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha, - strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50m), - obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław, - dawne cmentarze Wrocławia. <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> - historyczne układy urbanistycznych na granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomych niewpisanych do rejestru zabytków, - strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych plan zagospodarowania przestrzennego, <p>Strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Niesprzeczność</p>
	<p>Ustalanie Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IBV, rozdziale 10.</p> <p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczona na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - korytarze ulic, <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> -strefa pośrednia 	<p>Niesprzeczność</p>

	<p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> - węzeł przesiadkowy pośredni, - parkinb B+R - parking P+R - stacja lub przystanek kolejowy <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trasy rowerowe zbiorcze - trasy rowerowe rekreacyjne, <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> - korytarze kolejowe istniejące - główne korytarze tramwajowe - główne korytarze tramwajowe – wariantowe 	
	<p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p> <p>Infrastruktura – jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> - C-Granica obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 W – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz wnętrza ziemi oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniem w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> - główne przewody kanalizacyjne istniejące, - główne przewody kanalizacyjne planowane, - przepompownie ścieków głównie istniejące, <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16</p> <ul style="list-style-type: none"> - główne przewody wodociągowe planowane <p style="text-align: right;">Niesprzeczność</p>	
	<p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawierają się w części IV, rozdziale 12</p>	

Załącznik nr 53

Wykazanie sprzeczności i niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 12