

## **UCHWAŁA NR L/365/02**

### **RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 20 czerwca 2002 r.

**w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów – Jaszkanie, gmina Kąty Wrocławskie, uchwalonego uchwałą nr XXIX/231/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały nr XXXIX/250/01 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów – Jaszkanie oraz uchwały nr XLI/261/01 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 października 2001 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIX/250/01 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 sierpnia 2001 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

#### **§ 1**

#### **Przedmiot uchwały**

1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Gądów – Jaszkanie w granicach określonych na załączniku do uchwały, zwanym dalej rysunkiem planu.
2. Celem zmiany w planie jest ustalenie przeznaczenia, zasad i warunków zabudowy terenów.
3. Plan zawiera ustalenia tekstowe:
  - a) ogólne, które odnoszą się do całego obszaru objętego planem,
  - b) szczegółowe, które odnoszą się do terenów o różnym sposobie użytkowania.
4. Plan jest wyrażony w formie ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały oraz ustaleń rysunkowych stanowiących rysunek planu.
5. Ustalenia rysunkowe zawarte na rysunku planu określają jako obowiązujące:
  - a) granice terenu objętego planem,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- c) przeznaczenie terenów,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- e) stanowisko archeologiczne,
- f) strefa ochrony sieci energetycznej,
- g) strefa dostępu do potoku Kasina.

6. Tekst i rysunki są integralnymi składnikami uchwały.

## § 2

### Ustalenia ogólne planu

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony symbolem **M** przeznacza się na cele mieszkaniowe pod zabudowę jednorodziną wolno stojącą z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych dla otoczenia,
- 2) teren oznaczony symbolem **R+MR** przeznacza się na cele upraw rolnych z zabudową siedliskową,
- 3) teren oznaczony symbolem **EE** przeznacza się na cele urządzeń energetycznych,
- 4) teren oznaczony symbolem **D1x2** przeznacza się na cele publicznej drogi klasy dojazdowej.

2. Zasady zagospodarowania terenów pod względem ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi:

- 1) zagospodarowanie i użytkowanie terenów nie może kolidować z ogólnie obowiązującymi przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony i kształtowania środowiska,
- 2) wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować jako tereny zielone,
- 3) wprowadza się strefę ochrony biologicznej i dostępu do potoku Kasina – szerokości 1,5 m, na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem wód,
- 4) zabrania się groduzenia nieruchomości przyległych do granicy cieków wodnych – potoku Kasina, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
- 5) należy stosować proekologiczne rozwiązania systemów grzewczych dla obiektów budowlanych,

6) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy siedliskowej należy z terenów pod inwestycje zdjąć warstwy próchnicze gleby i odpowiednio je zagospodarować,

7) obszar objęty uchwałą, ze względu na przeznaczenie w części na cele nierolnicze, tj. zabudowę mieszkaniową o powierzchni mniejszej niż 0,5 ha oraz w pozostałej części na cele rolnicze, nie wymaga zgody stosownego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w przepisach szczególnych,

8) substancje ropopochodne lub chemiczne, jeśli takie wystąpią, należy zneutralizować na terenie własnym inwestora,

9) wody opadowe z terenu drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem D1/2 odprowadzić poprzez seperatory substancji olejowych i benzynowych,

10) należy utwardzić i uszczelnić wszelkie powierzchnie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi.

### 3. Zasady zagospodarowania terenów pod względem ochrony środowiska kulturowego:

1) dla stanowiska archeologicznego nr 6/50//81 – 25 AZP, podlegającego ochronie prawnej określonej w przepisach szczególnych, należy zastosować następujące wymogi konserwatorskie:

a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia z WZA SOZ we Wrocławiu i mogą być realizowane po uzyskaniu zezwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

b) inwestor zobowiązany jest do złożenia wniosku o wydanie zezwolenia na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych w obrębie stanowiska archeologicznego w trybie prac konserwatorskich,

c) przeprowadzenie wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa (ratownicze badania archeologiczne finansowane są przez inwestora).

### 4. Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

1) celami publicznymi będą:

a) wydzielenie pasa gruntów o szerokości umożliwiającej uzyskania parametrów drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem D1x2, oraz jej budowa i utrzymanie,

b) budowa i utrzymanie przewodów i urządzeń służących: przesyłowi energii elektrycznej, dostarczenia gazu, wody i odprowadzenia ścieków.

5. Zasady podziału terenów na działki budowlane:

1) proponowany podział na działki budowlane terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **M** jest orientacyjny,

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R+MR**:

a) na działkach nr 52/2, 52/3, 52/4, 52/6 AM1 dopuszcza się wyłącznie jedną działkę siedliskową,

b) na działce nr 52/7 AM1 dopuszcza się dwie działki siedliskowe.

6. Zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną terenów pełni publiczna droga gminna dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, oznaczona na rysunku planu symbolem **D1x2**,

2) miejsca postojowe i parkingowe dla samochodów należy zapewnić na terenach własnych posesji,

3) zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego uchwałą stanowią:

a) istniejąca droga powiatowa nr 47 849 klasy lokalnej przebiegająca po wschodniej stronie obszaru objętego uchwałą,

b) istniejąca droga gminna klasy dojazdowej przebiegająca po zachodniej stronie obszaru objętego uchwałą.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie zostaną wykonane na koszt inwestora,

2) ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

a) linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są jednocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających tych dróg,

b) dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od tej zasady przy niezmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w § 2 ust. 1–6,

c) dopuszcza się możliwość realizacji sieci uzbrojenia i urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestora,

d) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez użytkownika sieci,

b) rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej na teren objęty planem, ułożonej zgodnie z zapisem w pkt 2) a) – d),

4) w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych:

a) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania, budowę kanalizacji sanitarnej zrealizowanej zgodnie z zapisem w pkt 1), budowę pompowni kanałowych ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb,

b) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej, o której mowa w pkt a):

– dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników gromadzących ścieki sanitarne, pod warunkiem zastosowania następujących zasad:

- zakaz stosowania kręgów betonowych do budowy zbiorników na nieczystości ciekłe,
- bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe należy wykonać w technologii szczelnej,

– wprowadza się obowiązek wywozu ścieków do oczyszczalni ścieków,

c) dopuszcza się budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków, ale pod warunkiem występowania odpowiednich warunków gruntowo-wodnych,

5) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

a) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,

b) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych z terenu drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **D1/2**,

c) obowiązek utwardzenia i uszczelnienia podłoża przez wyposażenie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt a), w kanalizację deszczową,

d) odprowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowów,

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **EE** – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

b) dopuszcza się możliwość zmiany lokalizacji ww. stacji transformatorowej na działce nr 50 AM1 stanowiącej nieużytki, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania, po wschodniej jego stronie,

c) budowę dodatkowych stacji transformatorowych niewymienionej w pkt a) stosownie do potrzeb, na terenie własnym inwestora, przy znacznym zwiększeniu mocy zapotrzebowanej,

d) wykonanie sieci niskiego napięcia według zaleceń właściciela sieci, z uwzględnieniem istniejących stacji transformatorowych i sieci niskiego napięcia,

e) dopuszcza się przełożenie istniejącej sieci energetycznej ŚN za zgodą i na warunkach określonych przez dysponenta tej sieci,

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) dostawę gazu po sporządzeniu analizy techniczno-ekonomicznej przedsięwzięcia – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

b) wykorzystanie gazu również do celów grzewczych,

c) planowaną sieć gazową niskiego ciśnienia, na terenie objętym planem, ułożyć zgodnie z zapisem w § 2 ust. 7 pkt 2),

8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

a) w planowanych obiektach należy wprowadzać urządzenia grzewcze o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń, w oparciu o paliwo proekologiczne,

9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów stałych – bytowych obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

8. Granice i zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie:

1) w planie wyznacza się następujące strefy ochrony, których zasady i warunki zagospodarowania określają przepisy szczególne, a wszelkie działania w obrębie tych stref należy uzgadniać z właściwym zarządcą obiektu chronionego:

a) strefa ochrony napowietrznej linii energetycznej  $\text{śN}$  20 kV o szerokości 12 m – po 6 m z każdej strony od tej linii, w obrębie której zabrania się nasadzania drzew i lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

b) strefa ochrony biologicznej dla potoku Kasina o szerokości 1,5 m od linii brzegu, w której należy zapewnić drogę dostępu do potoku oraz wprowadzić zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do potoku.

### § 3

#### Ustalenia szczegółowe

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **M**:

1) teren przeznaczony na cele mieszkaniowe z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,

2) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny drogi dojazdowej,

3) dopuszcza się wewnętrzny podział terenu na działki,

4) przebieg wewnętrznego podziału terenu pokazany na rysunku planu jest orientacyjny,

5) nowej zabudowie należy nadać gabaryty do dwóch kondygnacji, dach stromy o symetrycznym nachyleniu połaci, krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

6) garaże i ewentualne obiekty usługowe należy wbudować lub dobudować do budynków mieszkalnych,

7) formą budynków i zastosowanych materiałów wykończeniowych należy nawiązać do miejscowej tradycyjnej dla tego regionu architektury,

8) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić jako powierzchnie biologicznie czynne i urządzić na cele zieleni ozdobnej – przydomowej,

9) ogrodzeniom frontowym działek budowlanych należy nadać formę zharmonizowaną z charakterem zabudowy,

10) miejsca postojowe dla samochodów należy zapewnić na terenach własnych posesji,

11) rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej określono w ustaleniach ogólnych – § 2 ust. 7 niniejszej uchwały,

12) zabrania się lokalizowania w obrębie obszaru objętego zmianą w planie przedsięwzięć mogących niekorzystnie oddziaływać na środowisko, a w przypadku wprowadzenia ewentualnego przedsięwzięcia, uciążliwość nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych, w granicach własności terenu,

13) przez teren przebiega linia energetyczna ŚN, dla której wyznaczono strefę ochronną szerokości 6,0 m, w obrębie której zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych oraz nasadzania drzew,

14) dopuszcza się przełożenia ww. linii energetycznej.

## 2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **R+MR**:

1) teren przeznaczony na uprawy polowe z zabudową siedliskową towarzyszącą gospodarstwu rolnym o areale niezbędnym dla celów prowadzenia działalności rolnej i określonym w przepisach szczególnych,

2) na terenie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, dla którego ustalenia podano w § 2 ust. 3,

3) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej tereny drogi dojazdowej,

4) wzdłuż rzeki Kasina wprowadza się strefę ochrony biologicznej i dostępu do wody – szerokości 1,5 m, w obrębie której wprowadza się zakaz grodzienia nieruchomości i wznoszenia obiektów,

5) budynkom mieszkalnym zabudowy siedliskowej należy nadać gabaryty do dwóch kondygnacji, dach stromy o symetrycznym nachyleniu połaci, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

6) budynkom gospodarczym zabudowy siedliskowej należy nadać gabaryty o wysokości 10,0 m do poziomu okapu, dach stromy o symetrycznym nachyleniu połaci, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,



7) formą budynków i zastosowanych materiałów wykończeniowych należy nawiązać do miejscowej tradycyjnej dla tego regionu architektury,

8) miejsca postojowe dla samochodów należy zapewnić na terenach własnych posesji,

9) rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej określono w ustaleniach ogólnych – § 2 ust. 7 niniejszej uchwały,

10) dopuszcza się:

a) prowadzenie działalności w zakresie usług agroturystycznych,

b) budowę stawów rybnych – po uzyskaniu wstępnych uzgodnień określonych w przepisach szczególnych,

c) prowadzenie upraw sadowniczych i ogrodniczych – w tym ogrodnictwa szklarniowego,

d) zalesienie terenu,

11) wyklucza się prowadzenia ferm hodowlanych zwierząt.

### 3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**:

1) teren przeznaczony na cele urządzeń energetycznych – stacja transformatorowa,

2) wielkość działki niezbędnej dla obiektu stacji transformatorowej i dróg dostępu określi właściciel tego obiektu i dopuszcza się zmianę linii rozgraniczających tego terenu,

3) dopuszcza się odstąpienie od wyznaczonego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **EE** i włączenie tego terenu do działek sąsiadujących, w przypadku wystarczającej energetycznej mocy zapotrzebowej w istniejącej stacji transformatorowej,

4) dopuszcza się – wariantowo – lokalizację stacji transformatorowej na działce nr 50 AM1 zlokalizowanej bezpośrednio przy obszarze objętym uchwałą – po zachodniej jego stronie.

### 4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **D1x2**:

1) teren przeznaczony na cele gminnej drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, w obrębie którego należy:

- a) normatywną szerokość planowanej drogi uzyskać poprzez poszerzenie istniejącej, gminnej drogi gospodarczej kosztem terenów sąsiednich – jak pokazano na rysunku planu,
- b) planowanej drodze nadać jezdnię dwukierunkową o szerokości 5,0 m oraz jednostronny chodnik szerokości 1,5 m w południowej części pasa drogowego,
- c) w liniach rozgraniczających ww. drogi należy wykonać rów melioracyjny odwadniający tę drogę oraz tereny przyległe do tej drogi,
- d) wzdłuż ww. rowu należy dokonać nasadzenia szpaleru drzew.

#### § 4

Ustala się, zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 10%.

#### § 5

Tracą moc w odniesieniu do terenów stanowiących przedmiot niniejszej uchwały dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów – Jazkotle, gmina Kąty Wrocławskie, uchwalonego uchwałą nr XXIX/231/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 roku.

#### § 6

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich.

#### § 7

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
*JAROSŁAW WOJCIECHOWSKI*