

# **PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA**

**Romualda Stopyra**  
**54-130 Wrocław, bulwar Ikara 16\14**  
**Tel. 351 61 75**



## **ZMIANA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GĄDÓW – JASZKOTLE GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE**

### **AUTORZY:**

mgr inż. Arch. Ryszard Marak – upr. urb. Nr 200/87, czł. ZOIU nr Z-108  
mgr Agnieszka Stopyra  
Romualda Stopyra

Wrocław, 2006r.

**Uchwała Nr XLIX/344/06**  
**Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich**  
**z dnia 28 marca 2006r.**

w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów - Jaszkanie .

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, z 2006r. Nr 16 poz. 128), w nawiązaniu do Uchwały Nr XLIII/306/05 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów – Jaszkanie.

**Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala co następuje:**

**§ 1**

**Przedmiot uchwały**

1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów – Jaszkanie dla obszaru położonego w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały, zwaną dalej planem.
2. Plan jest wyrażony w postaci:
  - 1) tekstu planu stanowiącego treść uchwały,
  - 2) rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.
3. Przedmiotem planu jest ustalenie:
  - 1) przeznaczenia terenów
  - 2) zasad i warunków zagospodarowania w/w terenów.
4. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) funkcję terenu oznaczoną symbolem RM,
  - 4) funkcję terenu oznaczoną symbolem R,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 6) stanowiska archeologiczne,
  - 7) zasięg ochrony i dostępu do cieku wodnego Kasina,
  - 8) zasięg ochrony napowietrznej linii elektroenergetycznej śN-20kV.

## § 2 Określenie terminologii

**Ilekróć w uchwale jest mowa o:**

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich ,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów - Jaskotle, uchwaloną niniejszą uchwałą,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty uchwałą,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji,
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania rysowaną na rysunku planu kreską ciągłą,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnię terenu, na której można lokalizować budynki,
- 8) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi: budynek mieszkalny i budynki gospodarcze obsługujące gospodarstwa rolne, hodowlane, ogrodnicze i sadownicze,
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi .

## § 3 Ustalenia dla obszaru objętego uchwałą

### **1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

- 1) plan ustala przeznaczenie terenów na cele:
  - a) zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym , ogrodniczym i sadowniczym, oznaczonego symbolem RM,
  - b) rolnicze, oznaczonego symbolem R,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, są określone na rysunku planu.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

Planowanej zabudowie należy nadać charakter zharmonizowany z historycznie ukształtowanym krajobrazem kulturowym,

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) we wszystkich działaniach należy stosować się do przepisów odrębnych dotyczących:
  - a) ochrony środowiska,
  - b) ochrony przyrody,

- c) ochrony dóbr kultury
  - d) prawa wodnego.
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic działki, na której działalność ta jest prowadzona,
  - 3) wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować jako tereny biologicznie czynne,
  - 4) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie systemy i paliwa proekologiczne,
  - 5) wyznacza się, w celu dostępu i prowadzenia prac konserwacyjnych, zasięg ochrony cieków wodnych Kasina, szerokości 3m od brzegów cieków, w obrębie którego zakazuje się nasadzania drzew i krzewów, lokalizowania zabudowy i obiektów budowlanych oraz ogrodzeń,
  - 6) z uwagi na występujące w obrębie obszaru objętego planem stanowiska archeologiczne zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony tych stanowisk i ustalenia określone w § 3 ust. 4,
  - 7) z uwagi na wartości krajobrazu kulturowego planowanej zabudowie należy nadać wysokie walory architektoniczne nawiązujące do architektury istniejących w sąsiedztwie budynków.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- 1) ze względu na istniejące stanowiska archeologiczne:
  - nr 4/46/81 – 27 AZP – osada ludności łużyckiej z epoki brązu i okresu halsztackiego, osada ludności przeworskiej z okresu rzymskiego,
  - nr 3/15/81 – 27 ZAP – osada ludności kultury z epoki brązu i okresu halsztackiego, osada ludności kultury pomorskiej z okresu halsztackiego i okresu lateńskiego, osada pradziejowa, osada wczesnośredniowiecznanależy uzyskać pozwolenie właściwego urzędu ochrony zabytków na przeprowadzenie w obszarze w/w stanowisk i w ich bezpośrednim sąsiedztwie, ziemnych robót budowlanych w trybie prac konserwatorskich polegających na ratowniczych badaniach archeologicznych wykonanych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa, przed:
  - a) wystąpieniem o pozwolenie na budowę dla obiektów i robót budowlanych wymagających tego pozwolenia,
  - b) zgłoszeniem właściwemu organowi budowy i przystąpieniem do robót budowlanych nie wymagających, zgodnie z ustawą prawo budowlane, pozwolenia na budowę,
  - c) przystąpieniem do innych robót budowlanych związanych z robotami ziemnymi,
- 2) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, w tym także związanych z realizacją podziemnych sieci uzbrojenia technicznego należy powiadomić z 7 – dniowym wyprzedzeniem właściwy urząd ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, a w przypadku odkrycia w trakcie prowadzonych prac ziemnych zabytków archeologicznych poza obszarem wyżej wymienionych stanowisk archeologicznych należy odkrycie to zgłosić Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

## **5. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych**

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się przestrzeni publicznych.

## **6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- 2) nie przewiduje się scalania nieruchomości.

## **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- 1) z uwagi na istniejący ciek wodny Kasina wyznaczono zasięg ochrony tego cieku, dla którego szczególne warunki zagospodarowania określono w § 3 ust. 3 pkt 5,
- 2) z uwagi na przebiegającą przez teren oznaczony symbolem R napowietrzną linię elektroenergetyczną śN 20 kV wyznaczono zasięg ochrony tej linii, w obrębie którego zakazuje się lokalizowania budynków i nasadzania drzew, z wyjątkiem drzew niskopiennych.

## **8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

- 1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych oraz zagrożonych powodzią i osuwaniem się mas ziemnych.
- 2) ustalenia wynikające z odrębnych przepisów określono w § 3 ust. 2 i 3.

## **9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) zasady rozbudowy systemu komunikacyjnego
  - a) zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej oraz z istniejącej gminnej drogi gospodarczej,
  - b) miejsca parkingowe dla samochodów należy zapewnić na terenie własnym,
  - c) ilość miejsc parkingowych należy określić na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki.
- 2) Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury
  - a) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających istniejących dróg gminnych przylegających do obszaru objętego niniejszą uchwałą,
  - b) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń uzbrojenia technicznego towarzyszących inwestycjom na terenie własnym inwestora, pod warunkiem nie naruszenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych w § 4,

- c) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie infrastruktury technicznej oraz lokalizacje urządzeń związanych z tą infrastrukturą, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów,
- d) zaopatrzenie w wodę ustala się:
- z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów prowadzenia gospodarstwa rolnego, ze studni gospodarczej,
- e) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i wynikających z prowadzenia działalności ustala się:
- do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie przez inwestorów, na terenach własnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywozem ścieków do oczyszczalni wskazanej w miejscowym - gminnym systemie gospodarki ściekami,
  - w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń w ściekach wymagane jest wstępne podczyszczenie tych ścieków przed ich wprowadzeniem do gminnego systemu gospodarki ściekami,
  - bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe należy wykonać w technologii szczelnej,
  - dopuszcza się budowę indywidualnej oczyszczalni ścieków jednak tylko w przypadku występowania odpowiednich warunków gruntowo-wodnych,
- 9
- f) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
- dopuszcza się powierzchniowe - naturalne odprowadzanie wód opadowych ,
  - tereny zainwestowania, na których może występować zagrożenie zanieczyszczenia substancjami chemicznymi związanymi z prowadzoną działalnością rolniczą, należy wyposażyć w kanalizację deszczową, a do czasu zrealizowania gminnego systemu kanalizacji deszczowej wody z tych nawierzchni dopuszcza się odprowadzać za pośrednictwem separatorów, do cieku wodnego Kasina, po uzgodnieniu z zarządcą tego cieku,
- g) w zakresie urządzeń melioracyjnych ustala się:
- w przypadku występowania na terenie przeznaczonym pod zainwestowanie sieci drenarskich, wszelkie działania inwestycyjne należy poprzedzić kompleksową przebudową systemu odwadniającego teren, uzgodnioną z zarządcą urządzeń melioracyjno - drenarskich,
- h) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- zasilanie obiektów lokalizowanych na terenach objętych planem z istniejących sieci niskiego napięcia, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,

- w przypadku braku mocy zapotrzebowanej w istniejącej sieci nN energię elektryczną należy doprowadzić z planowanej ze stacji transformatorowej,
  - lokalizację planowanej stacji transformatorowej dopuszcza się na terenie własnym inwestora, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
  - nową sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablowa, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- 10 i) zaopatrzenie w gaz ustala się poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami wymienionymi pkt a) i b) oraz na
- 11 warunkach zarządcy sieci,
- j) zaopatrzenie w energię cieplną ustala się poprzez wprowadzenie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń oraz zastosowanie paliw proekologicznych,
- k) w zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację połączeń telekomunikacyjnych z sieci istniejącej lub z sieci innego dysponenta,
- l) w zakresie usuwania odpadów ustala się:
- odpady bytowe gromadzone czasowo należy segregować, a miejsce ich gromadzenia obudować,
  - miejsce gromadzenia i segregacji odpadów bytowych należy zlokalizować na terenie własnym inwestora,
  - odpady bytowe należy usuwać w sposób zgodny z gminnym systemem gospodarki odpadami,
  - odpady powstałe w wyniku prowadzenia działalności rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej należy usuwać w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

#### **10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu**

Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

#### **11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy podano w § 4**

### **§ 4**

#### **Ustalenia szczegółowe**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **RM** ustala się:

- 1) teren przeznacza się na cele zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym i sadowniczym
- 2) dopuszcza się zabudowę o wysokości do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, dachach stromych o symetrycznym nachyleniu połaci

pod kątem 35° – 45°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

- 3) dopuszcza się prowadzenie:
  - a) upraw polowych, ogrodniczych, sadowniczych, zalesienia,
  - b) hodowli,
  - c) przetwórstwa i magazynowania produktów rolnych,
  - d) usług agroturystycznych,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) stawów hodowlanych,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej,
- 5) należy zachować min. 30% powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszących:
  - a) 6m od linii rozgraniczającej istniejącej gminnej drogi publicznej klasy lokalnej przylegającej do obszaru objętego planem,
  - b) 6m od linii rozgraniczającej istniejącej gminnej drogi gospodarczej przylegającej do obszaru objętego planem.
- 7) z uwagi na występujące, w obrębie terenu sąsiedniego, stanowiska archeologiczne, obowiązują ustalenia podane w § 3 ust. 4.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **R** ustala się:

- 1) teren przeznaczony na cele upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych oraz zalesienia
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) stawów hodowlanych,
  - b) obiektów szklarniowych.
- 3) w obrębie terenu znajdują się stanowiska archeologiczne, dla których ustalenia podano w § 3 ust. 4,
- 4) część terenu objęta jest zasięgiem ochrony i dostępu do cieków wodnych Kasina, dla którego ustalenia podano w § 3 ust. 3 pkt 5,
- 5) część terenu objęta jest zasięgiem ochrony napowietrznej linii elektroenergetycznej 10kV, dla którego ustalenia podano w § 3 ust. 7 pkt 2,

## **§ 5**

### **Ustalenia końcowe**

1. Ustala się, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, wynoszącą 20 %.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak