

UCHWAŁA NR VIII/90/03  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 29 kwietnia 2003 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi  
Stoszyce, gmina Kąty Wrocławskie, dla działki nr ewidencyjny 48**

(Wrocław, dnia 16 czerwca 2003 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 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr LIII/377/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 5 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Stoszyce, gmina Kąty Wrocławskie, dla działki nr ewidencyjny 48, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała, co następuje:

### Rozdział I

#### PRZEDMIOT UCHWAŁY

§ 1. Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Stoszyce, gmina Kąty Wrocławskie, uchwalonego uchwałą nr XXIX/237/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 r., obejmującej obszar działki nr ewidencyjny 48, w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, zwaną dalej planem, której ustalenia wyrażone są w postaci:

- 1) tekstu niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **obszarze** - należy przez to rozumieć cały obszar opracowania objęty niniejszą uchwałą,
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji,
- 4) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi,
- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje ustalone dla terenu,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą powierzchnię terenu, na której można lokalizować zabudowę.

### Rozdział II

## PRZEPISY OGÓLNE

**§ 3.** Celem zmiany w planie jest:

1. Zmiana przeznaczenia ww. obszaru, która umożliwi efektywniejsze wykorzystanie terenu oraz realizację polityki przestrzennej Gminy Kąty Wrocławskie w dostosowaniu do nowych potrzeb i warunków społeczno-ekonomicznych.
2. Ustalenie zasad zagospodarowania ww. obszaru.

**§ 4. 1.** Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące elementy rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu,
- 2) funkcje terenów oznaczone symbolami,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granica strefy ochronnej napowietrznej linii energetycznej 110 kV, do czasu skablowania lub przebudowy tej linii.

3. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

**§ 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi:**

1. Ścieki sanitarne należy odprowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3.

2. Do celów grzewczych należy stosować paliwa ekologiczne oraz urządzenia o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

3. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych należy prowadzić według ustaleń podanych w § 8 ust. 7.

4. Minimum 45% powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną.

5. Zaleca się zachowanie zieleni występującej na obszarze opracowania planu.

6. Projektowaną zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający dogodne warunki przewietrzania terenu.

7. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinny uwzględniać przepisy szczególne w zakresie wymagań sanitarno-higienicznych i zdrowotnych.

8. Na etapie uzyskania pozwolenia na budowę dla projektowanych usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej należy uzyskać opinię organów Inspekcji Sanitarnej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

9. Uciążliwości oraz szkodliwości związane z przeznaczeniem inwestycji w zakresie: emisji zanieczyszczeń wód i powietrza, substancji złośliwych, hałasu, wibracji, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie mogą wykraczać poza granice władającego działką.

10. Wszelkie uciążliwości związane z dopuszczeniem działalności usługowej nie mogą przekroczyć dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej i nie mogą wykraczać poza granice władającego działką.

11. Na obszarze objętym opracowaniem może wystąpić niezainwentaryzowana sieć drenażowa. W przypadku realizacji inwestycji na tym obszarze należy opracować dokumentację przebudowy istniejącego systemu drenażowego w sposób zapewniający sprawne jego działanie na terenach przyległych do ww. obszaru. Dokumentację należy uzgodnić z właściwą terenowo

spółką wodną, a następnie dokonać przebudowy istniejącej sieci na koszt inwestora, pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych.

12. Tereny zainwestowania, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi, należy skanalizować powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, utwardzić, a podłoże uszczelnić, ścieki z nawierzchni i placów manewrowych odprowadzić po podczyszczeniu w separatorach olejów i benzyn.

13. Zaleca się skablowanie napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV; do czasu skablowania lub przebudowy tej linii należy zachować strefę ochronną dla zabudowy mieszkaniowej obustronnie po 21 m od osi linii, natomiast na całej długości przebiegu linii należy zachować strefę 14,5 m skrajnego przewodu linii, w której obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju zainwestowania.

14. Wzdłuż drogi wojewódzkiej 362 należy przeznaczyć pas terenu o szerokości 5 m na zielen izolacyjną, jak na rysunku planu.

15. Przed rozpoczęciem prac ziemnych pokrywą glebową należy złożyć w przyzmy i wykorzystać na innych terenach, np. wymagających rekultywacji.

16. Przy modernizacji drogi wojewódzkiej 362 należy:

- 1) uwzględnić wymóg używania technologii zapewniających minimalizowanie uciążliwości związanych z funkcją terenu, typu drgania, hałas, do poziomu wymaganego przez przepisy szczególne,
- 2) podbudowę nawierzchni uszczelnić oraz zapewnić zorganizowany sposób odprowadzenia wód opadowych z tej nawierzchni, z uwzględnieniem obowiązku neutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika.

#### **§ 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego:**

Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury zaleca się zharmonizowanie nowo projektowanej architektury z tradycyjną architekturą lokalną. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie prac ziemnych należy uzgodnić z właściwą służbą archeologiczno-konserwatorską, a w przypadku odkrycia zabytków archeologicznych należy wstrzymać prace ziemne.

#### **§ 7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:**

1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną zapewnia istniejąca droga gminna, którą stanowi działka o nr ewidencyjnym 120 dr, przylegająca do granicy obszaru objętego opracowaniem planu (jak na rysunku planu).
2. Zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego opracowaniem planu z drogi wojewódzkiej 362 oraz z obszaru skrzyżowania tej drogi z istniejącą drogą gminną i terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KD.
3. Na obszarze objętym opracowaniem planu wyznacza się wewnętrzną drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem Dw, stanowiącą obsługę komunikacyjną terenu RP/M, stanowić będzie ona również dojazd do słupa energetycznego, który zlokalizowany jest przy południowej stronie granicy obszaru objętego opracowaniem planu.

#### **§ 8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

1. Zaleca się, aby realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie poprzedzała realizację zabudowy.

2. **Zaopatrzenie w wodę:** poprzez rozbudowę sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci.

### **3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:**

- 1) na bazie wiejskiej sieci kanalizacyjnej poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków systemem grawitacyjno-tłocznym do planowanej gminnej oczyszczalni ścieków we wsi Romnów,
- 2) doraźnie, w okresie przejściowym, dopuszcza się możliwość wykorzystania oczyszczalni indywidualnych lub szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem ścieków na pełnosprawną gminną oczyszczalnię ścieków, na warunkach uzgodnionych z użytkownikiem oczyszczalni, z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej w chwili jej uruchomienia oraz zlikwidowania zbiorników bezodpływowych po skanalizowaniu terenu,
- 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz cieków powierzchniowych,
- 4) technologia oczyszczania i miejsce składowania ścieków wymaga uzgodnienia z organem właściwym do spraw ochrony środowiska.

### **4. Odprowadzenie wód opadowych:**

- 1) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi należy skanalizować, powierzchnie utwardzić a podłoże uszczelnić, ww. substancje usunąć do wartości określonych w przepisach szczególnych, na terenie własnym,
- 2) ścieki z nawierzchni ulic i placów manewrowych odprowadzić po podczyszczeniu w separatorach olejów i benzyn,
- 3) miejsce i sposób odprowadzenia ścieków opadowych należy uzgodnić z organem właściwym ds. ochrony środowiska.

### **5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- 1) zasilanie w energię elektryczną obszaru objętego planem należy planować z istniejącej sieci nN, na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci,
- 2) przyłącza kablowe należy wykonać zgodnie z technicznymi warunkami podanymi przez dysponenta sieci,
- 3) wszelkie inwestycje związane ze wzrostem zaopatrzenia na energię elektryczną będą realizowane na podstawie indywidualnych umów zawieranych na wnioski zainteresowanego inwestora,
- 4) zaleca się skablowanie lub przebudowę napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV, do czasu skablowania lub przebudowy tej linii należy zachować strefę ochronną dla zabudowy mieszkaniowej obustronnie po 21 m od osi tej linii, natomiast na całej długości przebiegu linii należy zachować strefę 14,5 m od skrajnego przewodu linii, w której obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju zainwestowania.

**6. Zaopatrzenie w energię cieplną:** z własnych kotłowni na paliwa proekologiczne, z zastosowaniem urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń środowiska.

**7. Gromadzenie i usuwanie odpadów:** w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się ich selekcjonowanie i wywóz na składowisko odpadów komunalnych w Sośnicy na podstawie umów cywilno-prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami ustalonymi przez władze gminy.

**8. Telekomunikacja:** przewody sieci telekomunikacyjnej można układać w pasie drogowym ulic, za zgodą zarządzającego drogą, na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci; dopuszcza się budowę sieci na terenie leżącym poza pasem drogowym, pod warunkiem zgody właściciela terenu lub ustanowienia służebności gruntowej.

**9. Ochrona przeciwpożarowa:** ochronę przeciwpożarową należy przewidzieć zgodnie z Polskimi Normami i przepisami szczególnymi.

§ 9. 1. Projektowane sieci, jak również istniejące, w miarę ich modernizacji, można prowadzić w obrębach linii rozgraniczających drogi, za zgodą zarządzającego drogą. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne są odstępstwa.

2. Dopuszcza się możliwość realizacji uzbrojenia technicznego jako towarzyszącego inwestycjom na terenie własnym inwestora.

3. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego wymagają uzyskania warunków technicznych dysponentów sieci.

### **§ 10. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**

Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały tereny mogą być użytkowane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

## **Rozdział III**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### **Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego**

§ 11. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U - **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.**

2. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki,
- 3) projektowaną zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający dogodne warunki przewietrzania terenu,
- 4) usługi mogą być realizowane jako budynki wolno stojące lub pomieszczenia wbudowane, na etapie uzyskania pozwolenia na budowę dla projektowanych usług nieuciążliwych, towarzyszących funkcji mieszkaniowej należy uzyskać opinię organów Inspekcji Sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 5) wyklucza się lokalizację obiektów usługowych mogących pogorszyć stan środowiska,
- 6) dopuszcza się rezygnację z funkcji mieszkaniowej z pozostawieniem funkcji usługowej,
- 7) budynki mieszkalne mogą być realizowane jako: jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze,
- 8) zaleca się zachować cechy charakterystyczne dla historycznej zabudowy wsi w zakresie gabarytów budynków - liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż dwie oraz kształtu dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- 9) miejsca postojowe dla pojazdów należy zapewnić na terenie własnym posesji, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej także dla klientów, dostawców i pracowników w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności,
- 10) minimum 45% powierzchni działki pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 11) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić od istniejącej drogi gminnej, którą stanowi działka o nr ewidencyjnym 120 dr., położona wzdłuż wschodniej granicy opracowania planu,
- 12) pozostałości po budynku gospodarczym (szklarni) - fundamenty należy przeznaczyć do rozbiórki,
- 13) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zapewnieniem właściwej obsługi komunikacyjnej.

**§ 12. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RP/M - teren spraw rolnych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.**

2. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren przeznaczony pod uprawy polowe, sadownicze i ogrodnicze,
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej,
- 3) dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
- 6) projektowaną zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający dogodne warunki przewietrzania terenu,
- 7) zaleca się zachować cechy charakterystyczne dla historycznej zabudowy wsi w zakresie gabarytów budynków - liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż dwie oraz kształtu dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- 8) miejsca postojowe dla pojazdów należy zapewnić na terenie własnym posesji, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej także dla klientów i dostawców w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności,
- 9) wyklucza się realizację obiektów gospodarczych mogących pogorszyć stan środowiska,
- 10) dla zabudowy mieszkaniowej należy zachować strefę ochronną linii wysokiego napięcia 110 kV obustronnie po 21 m od osi linii, natomiast na całej długości przebiegu linii należy zachować strefę 14,5 m od skrajnego przewodu linii, w której obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju zainwestowania,
- 11) należy zapewnić dostęp na teren właścicielom sieci energetycznej w celu przeprowadzania prac i przeglądów związanych z eksploatacją i naprawą napowietrznej linii energetycznej oraz dokonywania badań i pomiarów,
- 12) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić od istniejącej drogi gminnej, którą stanowi działka o nr ewidencyjnym 120 dr., położonej wzdłuż wschodniej granicy opracowania planu poprzez wewnętrzną drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem Dw,
- 13) pozostałości po budynku gospodarczym (szklani) - fundamenty należy przeznaczyć do rozbiórki,
- 14) wprowadza się zakaz obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio z drogi wojewódzkiej 362.

**§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI - teren zieleni izolacyjnej o szerokości 5 m.**

2. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) zalecane formy zagospodarowania: zieleń wielopiętrowa z przewagą zieleni zimozielonej.

**§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Dw - teren wewnętrznej drogi dojazdowej.**

2. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na skrzyżowaniu z drogą gminną klasy D narożne ścięcie linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m,
- 2) realizacja drogi na koszt inwestora,
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego,

- 4) przedmiotowy teren stanowi dojazd do terenu przeznaczanego pod uprawy rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem RP/M oraz dojazd do słupa energetycznego napowietrznej linii energetycznej 110 kV, zlokalizowanego przy południowej granicy obszaru opracowania planu.

**§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD - teren przeznaczony pod modernizację istniejącej drogi gminnej do parametrów drogi dojazdowej klasy D.**

2. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczają się pas terenu o szerokości 3 m pod modernizację istniejącej drogi gminnej,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego.

**§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KZ - teren przeznaczony pod modernizację istniejącej drogi wojewódzkiej 362 do parametrów drogi klasy Z.**

2. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczają się pas terenu, jak pokazano na rysunku planu, pod modernizację istniejącej drogi wojewódzkiej 362 do parametrów drogi klasy Z,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego za zgodą zarządzającego drogą.

## **Rozdział IV**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 17.** Dla obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego wsi Stoszyce, gmina Kąty Wrocławskie, uchwalonego uchwałą nr XXIX/237/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 1996 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego Nr 17 z dnia 30 grudnia 1996 r., poz. 168).

**§ 18.** Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości - w przypadku jej zbycia - zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 10%.

**§ 19.** Wykonanie uchwały w zakresie realizacji niniejszego planu powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

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