

XXXII, 256  
UCHWAŁA NR ...../.....196  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 16 grudnia 1996

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice  
gmina Kąty Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dn. 08.03.1990 o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz.U. z 1996 nr 13, poz. 74) i art. 26 ustawy z dn. 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 nr 89, poz. 415) oraz w związku z *uchwałą nr XII/93/95 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 21.03.1995 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Kąty Wrocławskie* **uchwala się co następuje:**

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice w skali 1:10000 w granicach obrębu geodezyjnego jak w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

**Rozdział 1**

**Przedmiot i zakres ustaleń dla obszaru objętego planem**

§ 2

1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar wsi Gniechowice w granicach obrębu geodezyjnego wsi według stanu na dzień 01.01.1996 r. o powierzchni 1679 hektarów.
2. Przy przyjętych wiodących funkcjach miejscowości
  - rolniczej,
  - mieszkaniowej,
  - usługowej i drobnej wytwórczości,
  - turystycznej
 i założonej wielkości miejscowości na ok. 1550 osób.  
 obszar objęty planem przeznaczony jest na:
 

- użytkowanie rolnicze i leśne	- 1550 ha
- tereny zainwestowania wiejskiego	- 96 ha
w tym: tereny projektowanego zainwestowania	- 22 ha

§ 3

1. Zakres planu obejmuje:
  - przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
  - warunki i zasady kształtowania zabudowy
  - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
2. W rysunku planu obowiązują ustalenia w zakresie zawartym w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

**Rozdział 2**

**Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów**

§ 4

Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego.

1. Ustala się zasięg terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego jak na rysunku planu.
2. W obrębie terenów zainwestowania wiejskiego dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej, nieuciążliwej produkcji i magazynowo - składowej oraz zainwestowania służącego celom publicznym, w tym związanego z gospodarką komunalną.

3. Lokalizacja dużych obiektów hodowlanych, produkcyjnych i innych, dla których wymagane jest sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko, może następować tylko na wyznaczonych dla tych obiektów terenach.
4. Ustala się możliwość znacznego rozwoju przestrzennego zainwestowania wsi Gniechowice, poprzez sytuowanie nowej zabudowy w północnej części wsi po obu stronach drogi krajowej nr 5, na wschodnim krańcu siedliska oraz - w późniejszym etapie - w zachodniej części wsi. Nowa zabudowa mieszkalna i usługowa może być również sytuowana na działkach plombowych.
5. Zaleca się grupowanie usług w środkowej części wsi, adaptując na cele usługowe istniejącą tu zabudowę. Na północnym krańcu wsi - lokalizacja usług o charakterze ponadpodstawowym (np. obsługa komunikacji samochodowej) lub nieuciążliwych zakładów drobnej wytwórczości, zakładów przetwórczych, itp.
6. Zainwestowywanie terenów obecnie otwartych (niezabudowanych) w północnej części Gniechowic wymaga opracowania kompleksowego projektu parcelacji dla wytyczenia dróg dojazdowych (wyklucza się obsługę komunikacyjną działek mieszkaniowych z drogi krajowej).
7. Realizacja nowej zabudowy w sąsiedztwie terenów zagrożonych wodami powodziowymi w południowej części siedliska wymaga dokonywania szczegółowych uzgodnień z administratorami cieków.
8. Zaleca się adaptację pałacu i zabudowań folwarcznych na szeroko rozumiane funkcje usługowe.
9. Ustala się lokalizację ogrodów działkowych pomiędzy dwoma istniejącymi kompleksami działek.
10. Ustala się trwałą adaptację istniejącego zespołu produkcji i obsługi gospodarki rolnej, leżącego na południe od wsi, wskazując na możliwość jego przestrzennego rozwoju. Dopuszcza się odbudowę kolejek łączących ośrodki produkcji rolnej w północnej i południowej części obrębu.
11. Na cele produkcji rolnej ew. przetwórstwa rolno-spożywczego przeznaczają się zespół zabudowy „Stary Dwór” i zespół przy wschodniej granicy gminy (Krzyżowice), dopuszczając wykorzystywanie niektórych budynków w ich obrębie na cele mieszkaniowe, o ile pozwala na to charakter prowadzonej w bezpośrednim sąsiedztwie produkcji.
12. Na południe od kompleksu leśnego ustala się lokalizację boiska oraz zespołu obsługi komunikacji samochodowej. Pełny program usług (motel, stacja paliw, stacja obsługi samochodów), obsługiwany z istniejącej drogi wojewódzkiej, może być realizowany po zaprojektowaniu zachodniego obejścia Gniechowice przewidywanego w ciągu drogi nr 5.

#### § 5

Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne dla terenów otwartych.

Na terenach otwartych obrębu leżących na północ od drogi nr 867 i obecnego śladu drogi nr 346, dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych związanych z produkcją rolną, pod warunkiem zachowania niezabudowanych korytarzy dla dróg i linii elektroenergetycznych. W południowej części obrębu obowiązuje zakaz zabudowy na terenach otwartych.

#### § 6

Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej.

##### 1. Komunikacja drogowa.

- a) droga krajowa nr 5, przebiegająca przez teren zainwestowania Gniechowice, wobec konieczności zapewnienia jej parametrów drogi III klasy technicznej jest przewidziana do przebudowy - jej trasa będzie biegła na zachód od wsi (jak na rysunku planu - 2 warianty) - korytarz rezerwy terenu szer. ok. 50 m.,
- b) w ciągu drogi krajowej nr 346 wyznacza się trasę północnego obejścia wsi, zakładając na ten cel rezerwę terenu szerokości ok. 30 metrów,
- c) zaleca się realizację przekrojów ulicznych na terenach zainwestowania wiejskiego wzdłuż ważniejszych osi komunikacyjnych wsi,
- d) pozostałe istniejące drogi wojewódzkie - do trwałej adaptacji w parametrach V klasy technicznej,
- e) zaleca się utwardzenie nawierzchni drogi Gniechowice - Górzycy.

##### 2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- a) zaopatrzenie wsi w wodę z lokalnych ujęć i stacji uzdatniania wody (dz. nr 196) o wydajności ok. 160 m<sup>3</sup>/d wodociągiem  $\phi$  160; ze stacji zaopatrywane będą również wsie Zachowice-Stradów, Górzycy, Krobielowice, Wojtkowice i Strzeganowice;
- b) realizację systemu kanalizacji sanitarnej  $\phi$  0,30 o długości ok. 1600 m.,  $\phi$  0,25 o długości ok. 1900 m oraz kanału tłocznego  $\phi$  150 o długości ok. 500 m; lokalizację oczyszczalni ścieków o przepustowości ok. 430 m<sup>3</sup>/d, która będzie obsługiwać również wsie Krobielowice, Wojtkowice, Strzeganowice;

- c) utrzymanie przebiegu przez wschodnią część obrębu linii 220 kV, wzdłuż której planuje się realizację nowej linii 400 kV lub 110 kV (w korytarzu o szerokości 80 m.); zasilanie wsi w energię elektryczną z linii napowietrznych 20 kV (L-286 i L-308); skablowanie istniejących odcinków linii napowietrznych SN kolidujących z projektowaną zabudową oraz realizację nowych linii 20 kV zasilających stacje transformatorowe, których potrzeba budowy wynika z rozwoju wsi;
- d) składowanie odpadów komunalnych z Gniechowic na gminnym składowisku w Sośnicy-Różańcu.

§ 7

Ustalenia i wytyczne konserwatorskie:

- do rejestru zabytków jest wpisany zespół pałacowy z folwarkiem i otaczającym go parkiem w granicach oznaczonych w rysunku planu oraz kościół parafialny p.w. św. Filomeny w granicach wyznaczonych murem cmentarnym,
- do rejestru zabytków wpisano objęte ochroną archeologiczną wczesnośredniowieczne grodzisko, leżące w zakolu Czarnej Wody na południe od Gniechowic,
- ochronie konserwatorskiej podlegają również 2 stanowiska archeologiczne położone najbliżej środka wsi oraz 2 stanowiska na rozłogach, przy północnej granicy obrębu,
- ochronie konserwatorskiej podlegają tereny obecnego zainwestowania we wschodniej i środkowej części wsi, w tym dawny cmentarz ewangelicki oraz zabudowa po obu stronach ul. Kąckiej na zachód od kościoła do budynku Kącka 24,
- o pracach ziemnych na terenie całego obecnie zainwestowanego siedliska wsi oraz na terenach sąsiadujących z rozpoznanymi stanowiskami archeologicznymi należy powiadamiać służby ochrony zabytków.

§ 8

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

1. Chroni się cenny przyrodniczo ekosystem doliny Czarnej Wody, w którym prócz stanowisk roślin chronionych (konwalia, kalina, kruszyna, śnieżyczka, grązel, kopytnik) znajduje się wielohektarowy park, założony w połowie XIX wieku z wykorzystaniem starszego drzewostanu. Chroni się pomnikowe dęby szypułkowe i świerk oraz cenne jesiony wyniosłe, klony, lipy, brzozy, graby, wiązy górskie i głogi. Park wymaga uporządkowania poprzez usunięcie porostów i zorganizowanie ścieżek rowerowych.
2. Dla zabezpieczenia istniejącego zainwestowania przed wodami powodziowymi przy jednoczesnej ochronie ekosystemu doliny rzecznej, wymaga się opracowania projektu zabezpieczeń przeciwpowodziowych dla całej wsi.
3. Ochronie podlegają niewielkie zalesienia śródpolne i nasadzenia przydrożne na terenie całego obrębu. Zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż dróg polnych.

**Rozdział 3**

**Ustalenia dot. zasad realizacji planu**

§ 9

1. W zakresie warunków i standardów kształtowania zabudowy i urządzenia terenu wymaga się dostosowania zainwestowania działek i gabarytów projektowanych obiektów do charakteru zabudowy sąsiednich działek.
2. Dla stwierdzenia zgodności projektu podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie terenu jest zgodne z planem i istnieje możliwość prawidłowego zagospodarowania wydzielonych działek.
3. Zaleca się opracowanie projektu zagospodarowania środkowej części wsi (nie przesądzając granic tego opracowania) w skali 1:2000 lub 1:1000, dla ostatecznego ustalenia zakresu modernizacji układu komunikacji w tej części siedliska i stopnia trwałej adaptacji istniejącej zabudowy.

§ 10

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 3 ustawy z dn. 07.07.1994 o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 20 %.

**Rozdział 4**  
**Ustalenia końcowe**

§ 11

W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonego uchwałą nr XXI/62/83 Rady Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie z dnia 28.01.1983 r.

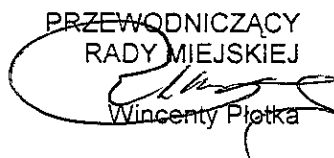
§ 12

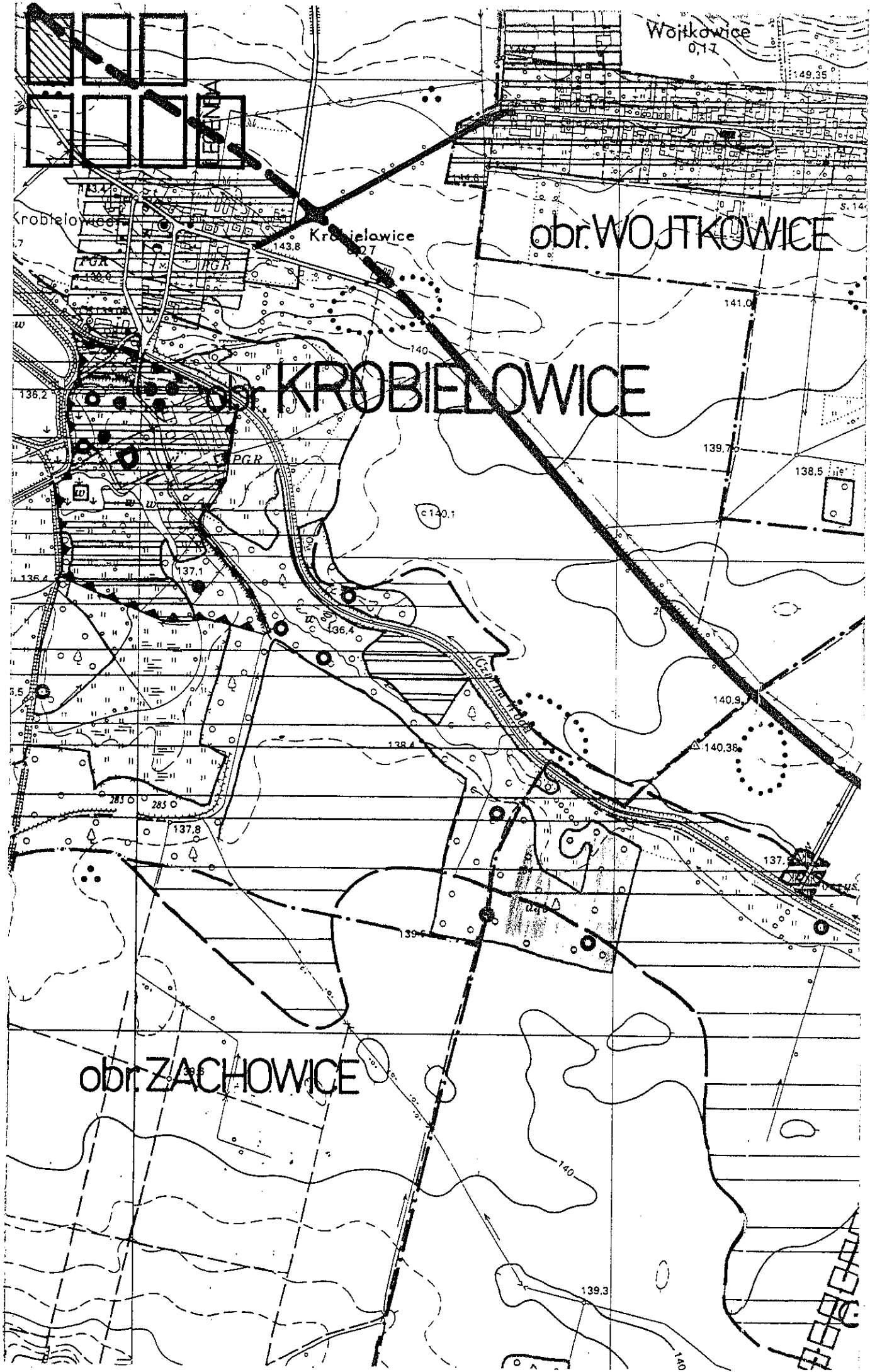
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich.

§ 13

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

  
Wincenty Płotka



Wojtkowice  
0,17

obr. WOJTKOWICE

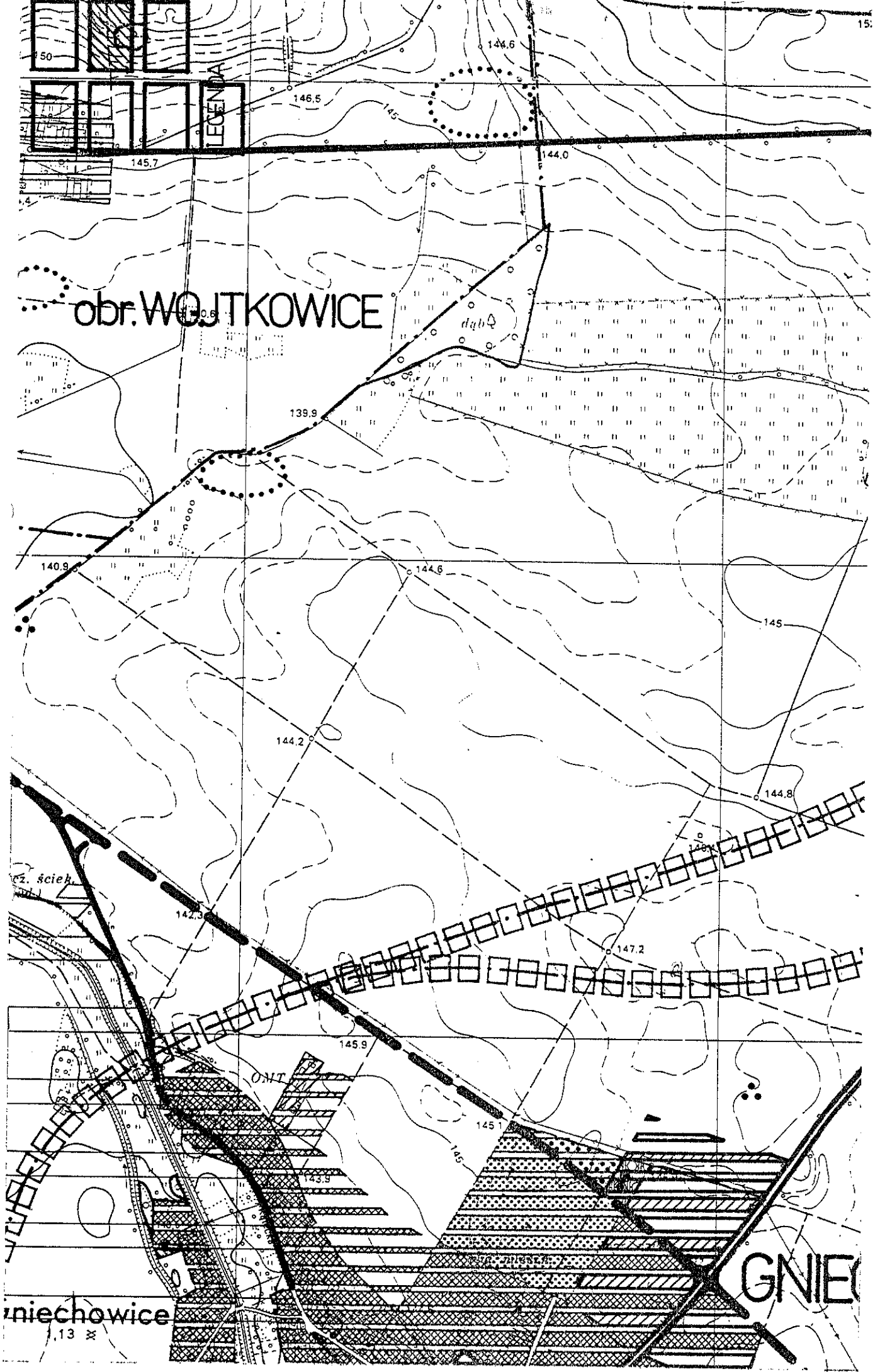
KROBIELOWICE

obr. ZACHOWICE



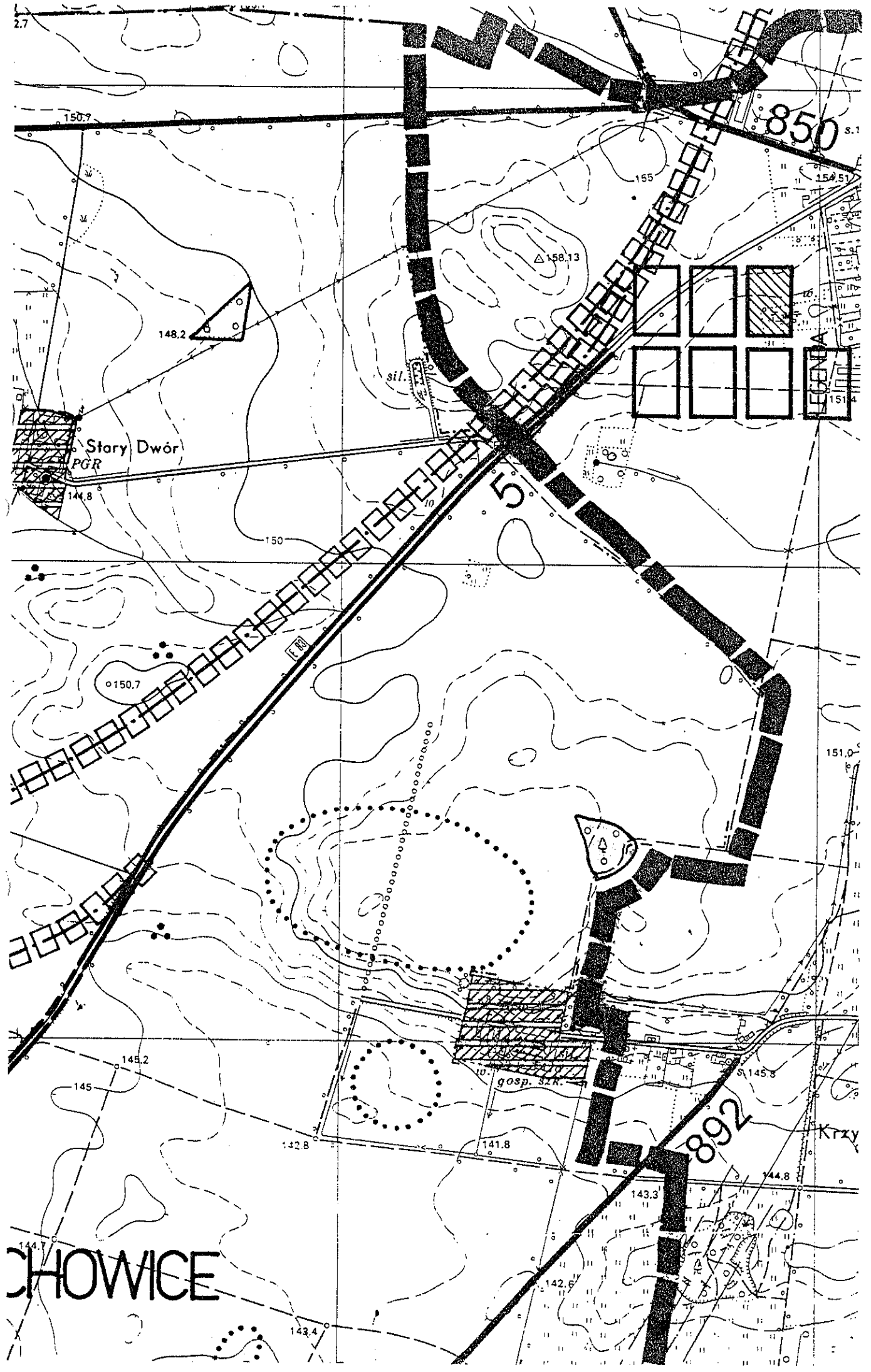
LEGENDA

obr. WOJKOWICE



Gnięchowice

GNIĘCH



CHOWICE

Stary Dwór

5

850

892

w. gosp. st. k.

Krzy

150.7

148.2

144.8

150.7

145.2

145

142.8

141.8

143.3

142.6

143.4

154.51

155

158.13

151.4

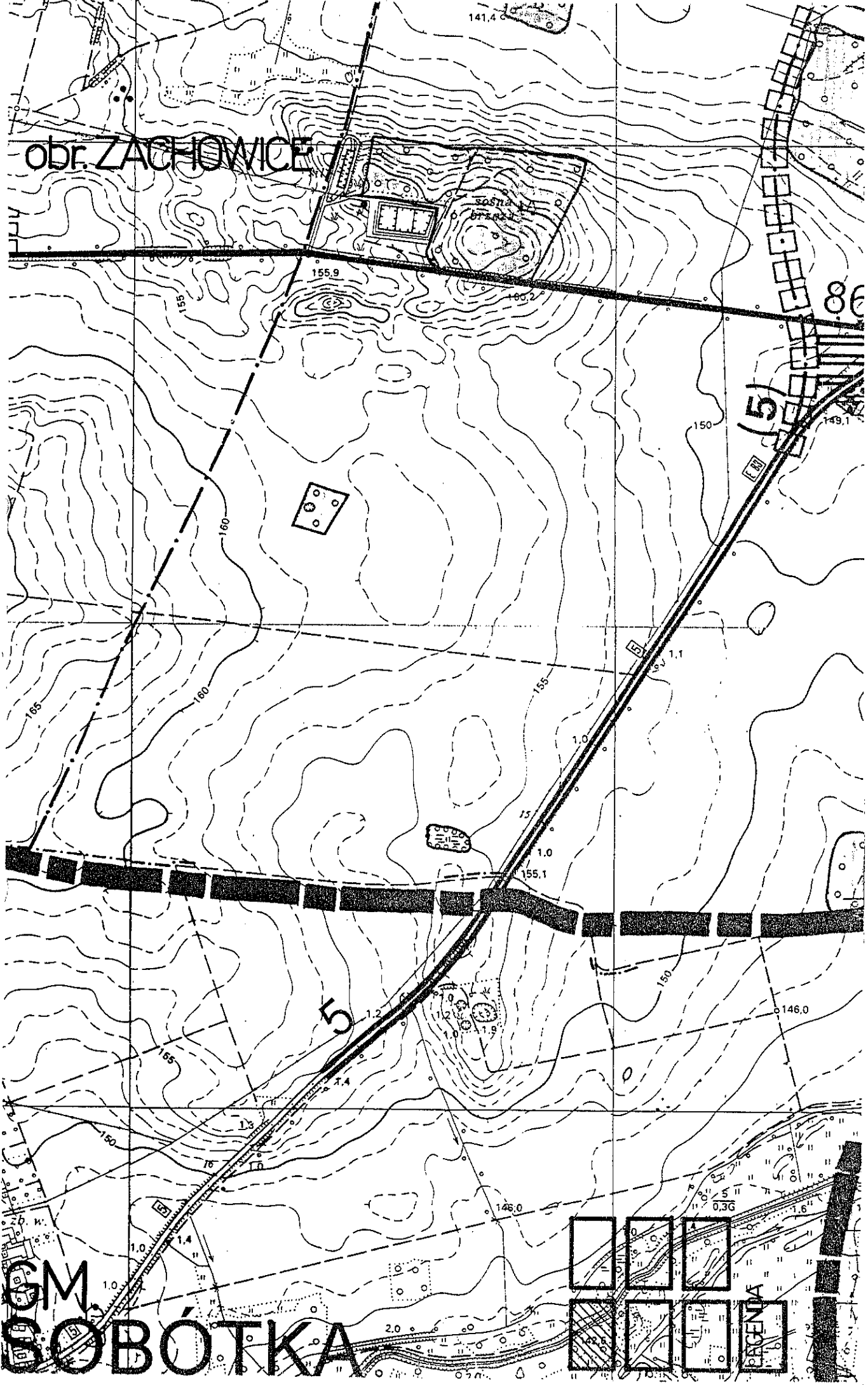
151.0

145.3

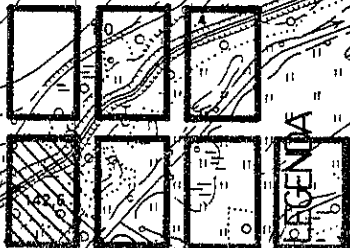
144.8

2.7

OBČ. ZACHŮWICE



SOBÓTKA



(5)

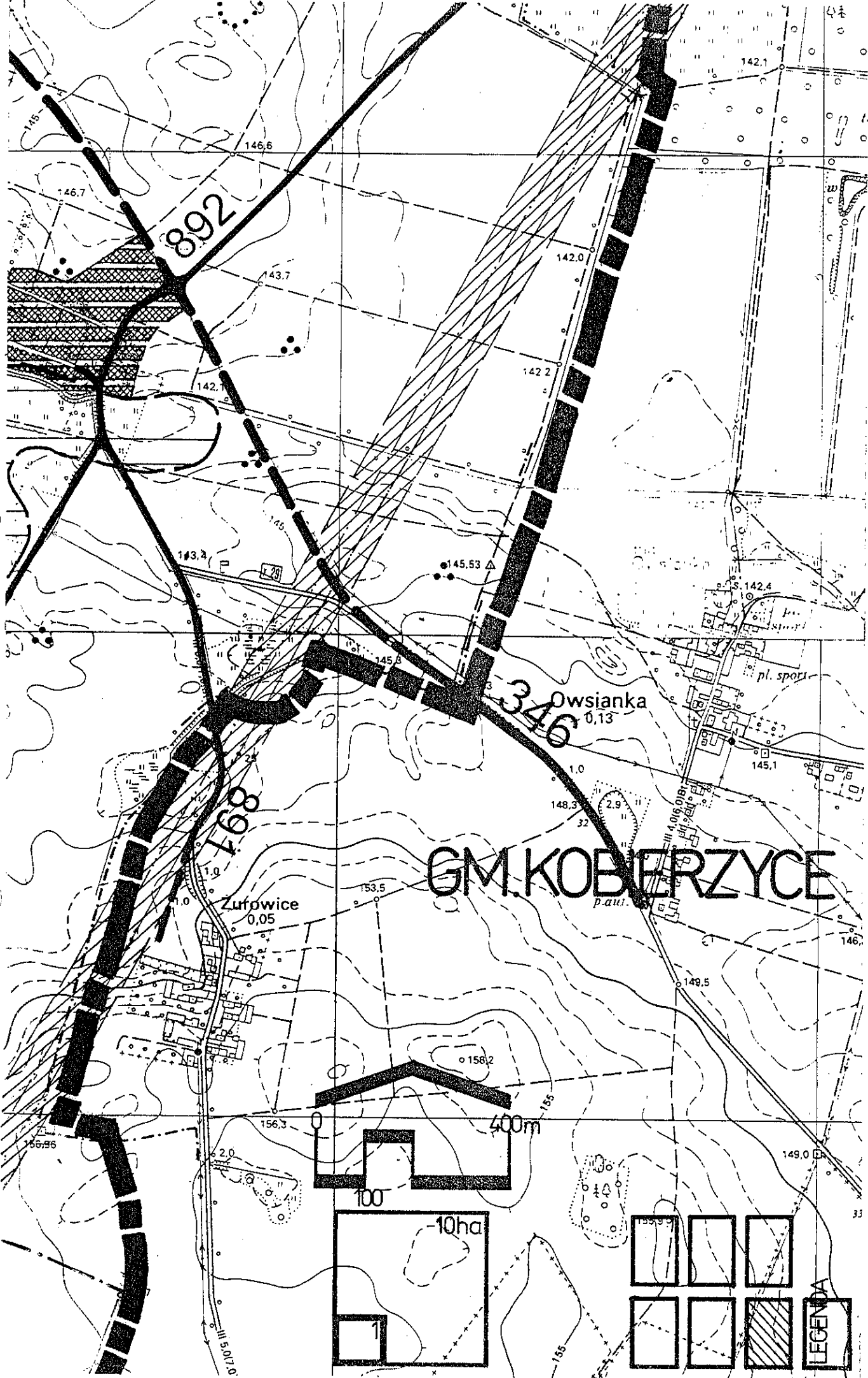
86

5

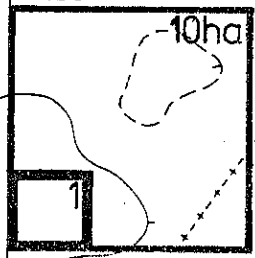
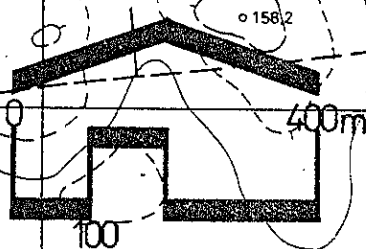
PACENKA







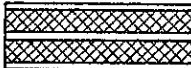



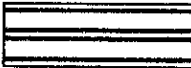


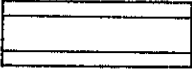





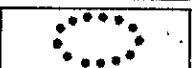







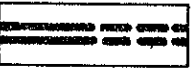





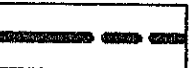

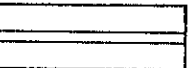


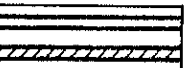

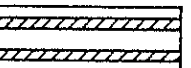
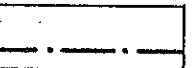
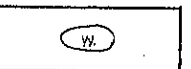
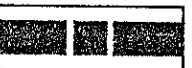
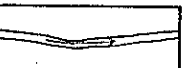


# GMINA KOBIERZYCE



LEGENDA


# OZNACZENIA GRAFICZNE

57

ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ		ELEMENTY SYSTEMU OCHRONY ŚRODOWISKA	
	TERENY ISTNIEJĄCEGO I PROJ. ZAINWESTOWANIA		STANOWISKA ROŚLIN CHRONIONYCH
	STREFY MIESZKANIOWO - USŁUGOWE		STANOWISKA ZWIERZĄT CHRONIONYCH
	TERENY ISTNIEJĄCYCH I PROJEKTOWANYCH USŁUG		DRZEWA O CHARAKTERZE POMNIKOWYM
	PROJ. ZAINWESTOWANIE USŁUGOWO - PRODUKCYJNO - SKŁADOWE		ZASIĘG WÓD POWODZIOWYCH 1% (STULETNIH)
	ZESPOŁY DZIAŁEK RZEMIEŚLNICZYCH		ELEMENTY SYSTEMU OCHRONY DÓBR KULTURY
	ISTN. I PROJ. OŚRODKI OBSŁUGI I PRODUKCJI ROLNEJ		OBSZARY I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	TERENY UPRAW ROLNYCH		STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	OGRODY DZIAŁKOWE, ZIELEŃ PRZYDOMOWA, SZKLARNIE		STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI PONAD 0,5 ha
	ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE CMENTARZE		POZOSTAŁE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	PARKI, BOISKA, ZESPOŁY URZĄDZONEJ ZIELENI REKREACYJNEJ		
	PARKI LEŚNE		
	LASY		ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACJI
	PROJEKTOWANE DOLESIENIA		DROGI MIĘDZYREGIONALNE (III kl. techn.) ODCINKI ISTN. I PROJ.
	OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW		DROGI III klasy technicznej - kierunkowa rezerwa terenu
	UJĘCIE WODY		DROGI REGIONALNE (IV kl. techn.) - ODCINKI ISTN. I PROJEKTOWANE
	ZAINWESTOWANIE O PRZEWADZE FUNKCJI MIESZK. - rezerwa terenu		DROGI V klasy technicznej - ODCINKI ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE
	PROJEKTOWANE USŁUGI - kierunkowe rezerwy terenu		DROGI O PRZEKROJU ULICZNYM
	PROJ. ZAINWESTOWANIE USŁUG. - PROD. - SKŁAD. - rezerwa terenu		
	PROJ. OŚRODKI OBSŁUGI I PRODUKCJI ROLNEJ - kierunkowe rezerwy terenu		INNE OZNACZENIA
	WODY OTWARTE		NIEBUDOWLANE KORYTARZE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
	KORYTA RZEK I POTOKÓW		GRANICE OBRĘBÓW WSI
			GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE

ZAŁĄCZNIK  
GRAFICZNY  
DO UCHWAŁY  
nr  
RADY MIEJSKIEJ  
w KĄTACH WR.  
z dnia 16 grudnia '96

## BIURO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

58-500 JELENIA GÓRA, ul. Grodzka 13, tel/fax 224-00



### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wsi GNIECHOWICE

#### RYSunEK PLANU

Zespół autorski:

mgr M. WILEJCZYK - główny projektant

arch. G. GRAJEK

mgr inż. E. PACYŃSKA

mgr inż. A. KONARSKI

arch. A. DOMAGAŁA

K. MAJEWSKA

M. WOŁOSZKA

B. PRZĘDZIELEWSKA

SKALA 1:10 000

grudzień  
1996

mapa topograficzna  
stan z 1983 r.