

XXXII 263

**UCHWAŁA NR/...../96
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 16 grudnia 1996**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice
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* **uchwała się co następuje:**

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice 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 Pietrzykowice w granicach obrębu geodezyjnego wsi według stanu na dzień 01.01.1996 r. o powierzchni 726 hektarów.
2. Przy przyjętych wiodących funkcjach miejscowości
 - rolniczej,
 - przetwórstwa rolno-spożywczego,
 - specjalnej,
 - mieszkaniowej
 i założonej wielkości miejscowości na ok. 700 osób.
 obszar objęty planem przeznacza się na:

- użytkowanie rolnicze i leśne	- 617,0 ha
- tereny zainwestowania	- 65,0 ha
w tym: tereny projektowanego zainwestowania	- 32,0 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 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 sporządzanie oceny oddziaływania na środowisko, może następować tylko na wyznaczonych dla tych obiektów terenach.

- 95
4. Ustala się możliwość rozwoju przestrzennego Pietrzykowic w 2 etapach.
Etap I - do czasu ustalenia rzeczywistego zasięgu oddziaływania stacji radiolokacyjnych usytuowanych między Pietrzykowicami a Rybnicą ustala się możliwość sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej we wschodniej części wsi, w odległości ponad 900 m od granicy terenów specjalnych z zastrzeżeniem, że tak wskaźnikowo określona strefa ochronna II stopnia odpowiada aktualnej, zmniejszonej do 50 % mocy emisji.
Etap II - ustalenie rzeczywistego zasięgu oddziaływania zadecyduje, czy należy podjąć działania powodujące ograniczenie zasięgu strefy II stopnia do max. 350 m od stacji radiolokacyjnych (jak w rysunku planu). Ograniczenie zasięgu oddziaływania stacji radarowej pozwoli na inwestowanie na działkach plombowych w Pietrzykowicach, na terenie na południe od obecnej zabudowy wsi oraz na realizację dużego zespołu zabudowy w północnej części siedliska, w rejonie drogi do Smolca.
 5. Dla projektowanego północnego zespołu zabudowy zaleca się opracowanie kompleksowego projektu parcelacji terenu, wyznaczając stosowny system ulic dojazdowych.
 6. Realizacji zabudowy mieszkaniowej winno towarzyszyć stopniowe zagospodarowywanie sportowe i rekreacyjne rejonu stawu (działka 201/1).
 7. Zaleca się grupowanie funkcji usługowych w środkowej części wsi, gdzie w istniejących obiektach i na działkach plombowych mogą być również lokalizowane nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze i drobnej wytwórczości, obsługa komunikacji itp.
 8. Dopuszcza się trwałą adaptację istniejącej stacji paliw.
 9. Istniejący zespół obiektów obsługi i produkcji rolnej (w tym zespół stawów) przewiduje się do trwałej adaptacji z zastrzeżeniem, że prowadzona w nim działalność nie będzie powodowała uciążliwości dla sąsiedniej istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej.
 10. Ogrody na działkach siedliskowych w zachodniej części wsi, boisko i cmentarz - do zachowania. Cmentarz może być powiększony przez zajęcie gruntów działki nr 120 i 108/6 cz.
 11. Na terenie obecnie zdewastowanego parku (dz. nr 124/13) - projektowany park leśny, tereny rekreacyjne, itp. z dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej w pojedynczych, wolnostojących kubaturach.
 12. Przy drodze prowadzącej z Pietrzykowic w kierunku autostrady - zespół zabudowy dawnej cukrowni - do zachowania, z możliwością adaptacji na inne funkcje produkcyjne, magazynowe itp. Możliwość trwałej adaptacji pojedynczych budynków na funkcje mieszkaniowe pod warunkiem, że sporządzona analiza oddziaływania na środowisko nie wykaze uciążliwości zakładu na działki mieszkalne. Ustala się możliwość realizacji zainwestowania o charakterze produkcyjnym, magazynowym lub usługowym na działce nr 132/3 oraz na działkach nr 128/3, 129 i 128/1. Tereny położone na wschód od działki nr 132/3 i dalej wzdłuż drogi nr 806 do projektowanej drogi krajowej nr 5 stanowią rezerwę kierunkową na cele produkcyjne, magazynowo-składowe, usługi lub tp. Wymaga się uporządkowania brzegów potoku Kasina, w szczególności wyburzenia komórek, kurników itp. szpecącej zabudowy. W południowo-zachodniej części działki nr 134/7 dopuszcza się realizację nowych obiektów kubaturowych w pasie terenu przylegającym do drogi.
 13. Na działce nr 122, przy drodze krajowej nr 347, ustala się lokalizację zespołu obsługi komunikacji samochodowej.
 14. Stacja radiolokacyjna usytuowana między siedliskami Pietrzykowic i Rybnicy - do zachowania, z warunkiem ograniczenia oddziaływania (tzn. zasięgu strefy ochronnej II stopnia w rozumieniu rozporządzenia RM z 5.11.1980 r.) do max. 350 metrów, jak w rysunku planu.
 15. W Rybnicy zachowując istniejące zainwestowanie nie przewiduje się rozwoju przestrzennego wsi. Po ustaleniu rzeczywistego zasięgu oddziaływania stacji radiolokacyjnej, dopuszcza się sytuowanie pojedynczych obiektów kubaturowych na działkach plombowych i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.
 16. Ustala się lokalizację wiejskiego składowiska komunalnych odpadów stałych w zagłębieniu terenowym (ok. 100 x 50 m) przy torach kolejowych, wymagane rozpoznanie hydrogeologiczne terenu w zakresie ew. wpływu projektowanego składowiska na stan wód kapieliska.

§ 5

Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne dla terenów otwartych.

Na terenach otwartych obrębu obowiązuje zakaz sytuowania nowych obiektów kubaturowych.

§ 6

Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja drogowa:

- a) adaptuje się przebieg przez południową część obrębu autostrady A-4, przewiduje się przebudowę węzła Pietrzykowickiego, jednak wobec niesprecyzowanej dotychczas jego geometrii w planie nie ustala się przebiegu linii rozgraniczających węzeł;
- b) ustala się przebudowę drogi krajowej nr 347 IV klasy technicznej na prawie całej długości w obrębie Pietrzykowice. Projektowaną trasę drogi przebiegającą na północ od Pietrzykowic określono orientacyjnie. Po zrealizowaniu projektowanego obejścia wsi istniejący odcinek drogi nr 347 będzie w pełni obsługiwał istniejące i projektowane w sąsiedztwie zainwestowanie. Ustala się przekrój uliczny w obrębie terenu zainwestowania wiejskiego i na odcinku prowadzącym do Jasz kotła;
- c) zachowując istniejący układ dróg V klasy technicznej (nr 1417 oraz 47843, 47844 i 47806) ustala się przebieg nowego połączenia drogowego (V kl. techn.) między drogą 47806 i 347, jak w rysunku planu.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- a) zaopatrzenie wsi w wodę ze stacji uzdatniania wody w Gądowie wodociągiem ϕ 110, zapotrzebowanie wody szacuje się na ok. 180 m³/d;
- b) odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji w Smolcu, ilość ścieków wyniesie ok. 93 m³/d; dla skanalizowania wsi należy wybudować: kanał sanitarny ϕ 0,20 o długości 1800 m, 2 przepompownie ścieków, 2 kanały tłoczne o długości ok. 600 m.; odprowadzanie ścieków sanitarnych z Rybnicy kanałem o długości ok. 1260 m. do kanalizacji w Pietrzykowicach, ilość ścieków wyniesie ok. 38 m³/d; dopuszcza się modernizację oczyszczalni ścieków istniejącej na terenie ZPOW dla jej ew. wykorzystania do obsługi sąsiedniego zainwestowania produkcyjnego; w przypadku uzasadnionym szczegółowymi analizami ekonomicznymi i oceną oddziaływania oczyszczalni na sąsiednie tereny, dopuszcza się tutaj zrzut ścieków komunalnych z Pietrzykowic;
- c) trwałą adaptację przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV (S-104 i S-107), zasilanie wsi w energię elektryczną z linii napowietrznych 20 kV (L-273, L-274 i L-275), zaleca się skablowanie istniejących linii napowietrznych kolidujących z projektowaną zabudową; lokalizacja nowych stacji transformatorowych w północnej i środkowej części wsi na krańcach terenów zainwestowania wsi;
- d) możliwość gazyfikacji wsi, wymaga to realizacji gazociągu od strony Cesarzowic wzdłuż istniejącego korytarza linii 110 kV; nie ogranicza się możliwości sytuowania stacji redukcyjnej;
- e) składowanie odpadów komunalnych z Pietrzykowic i Rybnicy na projektowanym składowisku przy torach kolejowych.

§ 7

Ustalenia i wytyczne konserwatorskie:

- historyczna zabudowa Pietrzykowic wraz z zabudowaniami obu folwarków to strefa ochrony konserwatorskiej. Ochroną konserwatorską objęto również zespół budynków i instalacji dawnej cukrowni;
- w Rybnicy do rejestru zabytków wpisano pałac wraz z otoczeniem. Ochroną konserwatorską objęto całość zabudowań folwarcznych oraz sąsiednie budynki;
- o pracach ziemnych na terenie całego siedliska Rybnicy oraz w zachodniej i środkowej części Pietrzykowic należy powiadamiać służby ochrony zabytków.

§ 8

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

1. Ustalenia dot. warunków funkcjonowania stacji radiolokacyjnej i projektowanego składowiska odpadów zawarto w § 4.
2. Chroni się nasadzenia wzdłuż drogi prowadzącej do Baranowic oraz wzdłuż odcinka drogi do Rybnicy.
3. Wymaga się uporządkowania, w tym wyburzenia komórek itp. szpecących budynków gospodarczych dawnego parku przypałacowego, w którym chroniony jest starodrzew (topole białe, jesiony wyniosłe, platany klonolistne).
4. Wzdłuż potoku Kasina zalecane wprowadzenie zieleni wysokiej.
5. Ochronie podlegają niewielkie zalesienia śródpolne, którym towarzyszą stanowiska roślin i zwierząt chronionych (śnieżyczka, konwalia, kopytnik, bluszcz, stanowisko remiza przy północnej granicy obrębu). Zaleca się wprowadzenie nasadzeń wzdłuż dróg polnych i cieków.

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.

§ 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 30 %.

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.

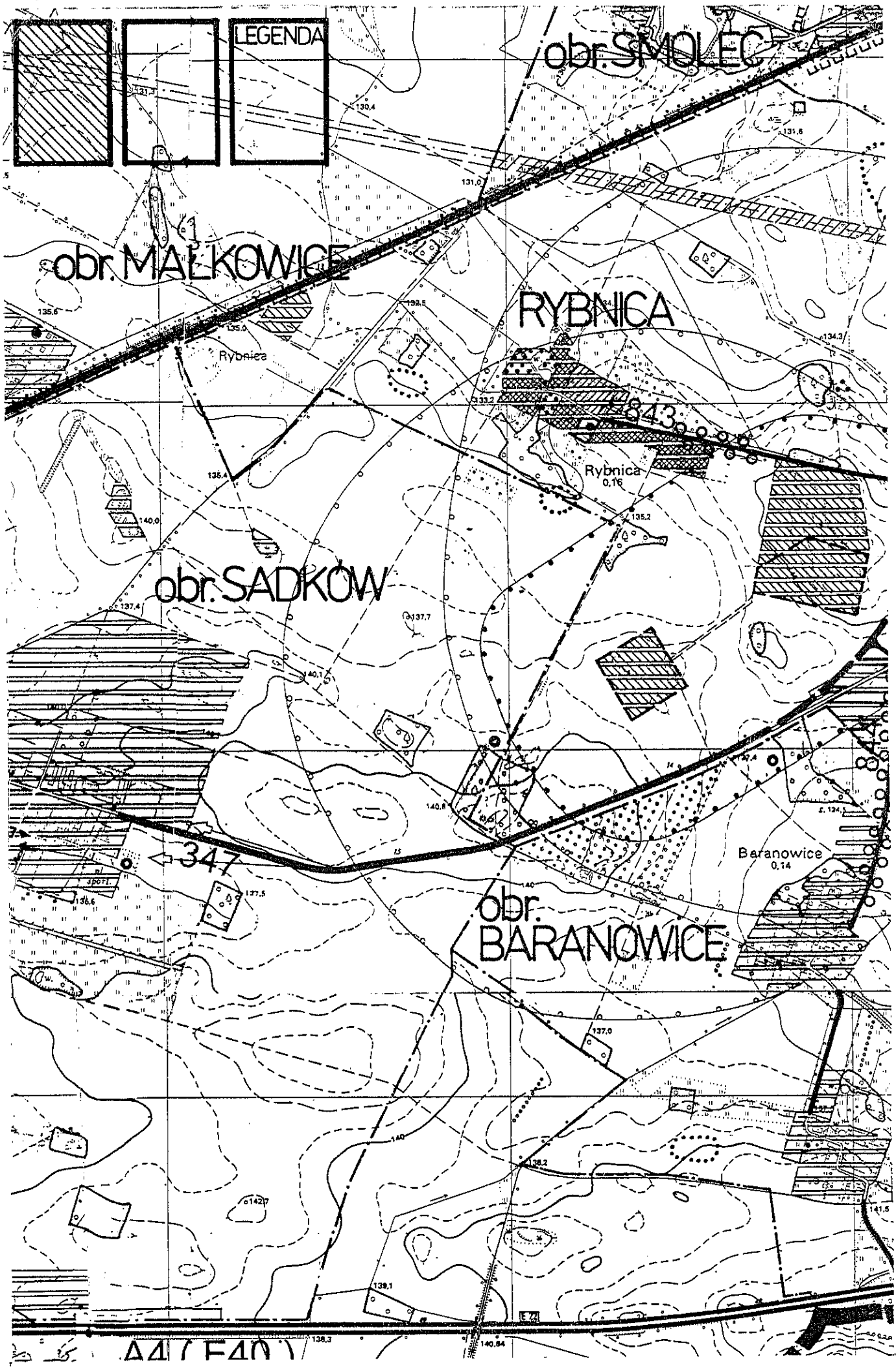
§ 12

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



LEGENDA

obr. SMOLEC

obr. MAŁKOWICE

RYBNICA

obr. SĄDKÓW

Rybnica 0.16

obr. BARANOWICE

Baranowice 0.14

A4 (E40)

138.3

140.84

141.5

LEGENDA

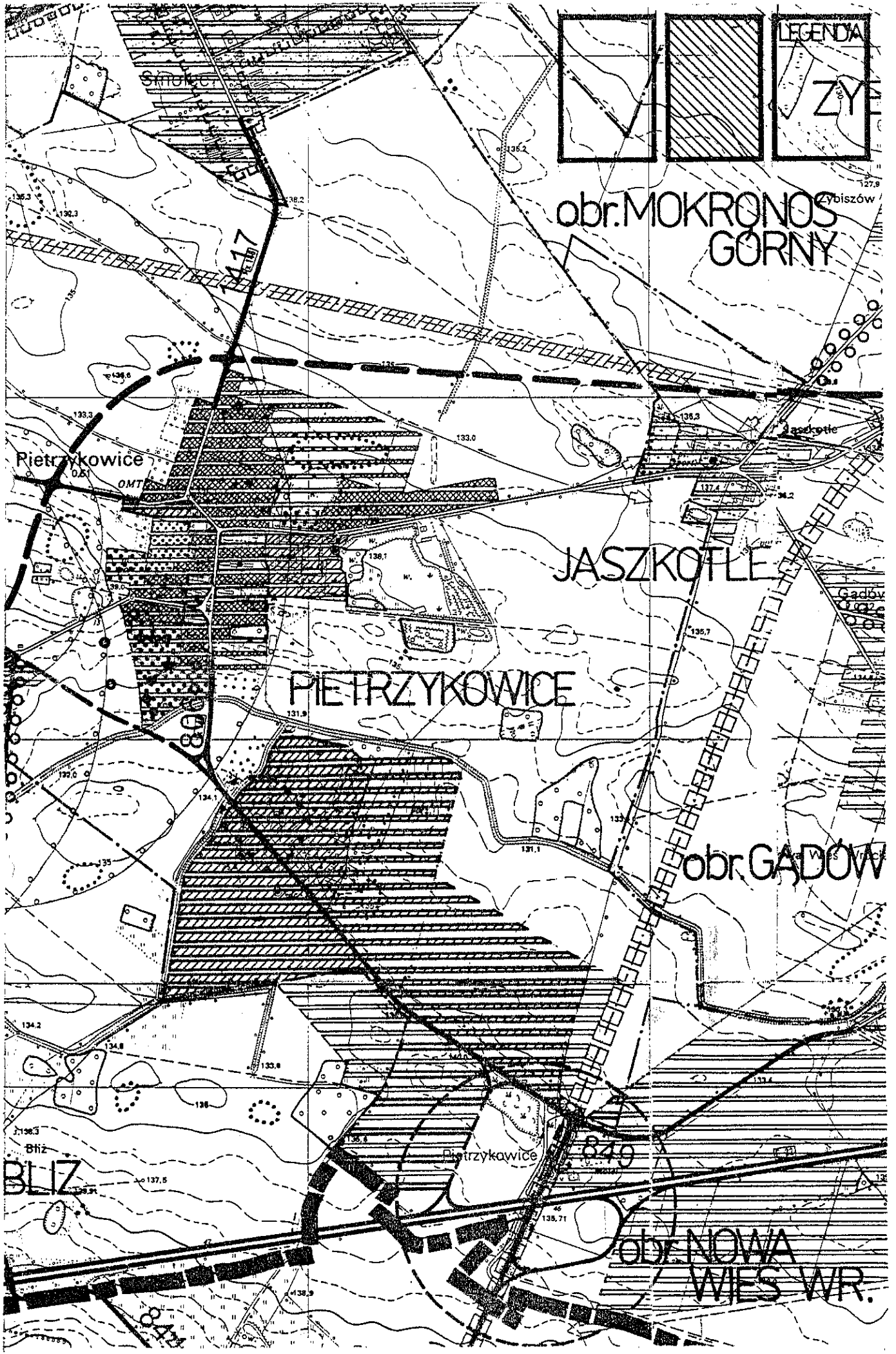
obr. MOKRONOS
GÓRNY

JASZKOTŁE

PIETRZYKOWICE

obr. GADÓW

obr. NOWA
WIEŚ WR.



OZNACZENIA GRAFICZNE

100

ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ

	TERENY ISTNIEJĄCEGO I PROJ. ZAINWESTOWANIA
	STREFY MIESZKANIOWO - USŁUGOWE
	TERENY ISTNIEJĄCYCH I PROJEKTOWANYCH USŁUG
	PROJ. ZAINWESTOWANIE USŁUGOWO - PRODUKCYJNO - SKŁADOWE
	ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY PRZEMYSŁ, BAZY, SKŁADY, itp.
	TERENY ISTN. I PROJEKTOWANEJ EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ
	ISTN. I PROJ. OŚRODKI OBSŁUGI I PRODUKCJI ROLNEJ
	TERENY UPRAW ROLNYCH
	OGRODY DZIAŁKOWE, ZIELEŃ PRZYDOMOWA, SZKLARNIE
	ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE CMENTARZE
	PARKI, BOISKA, ZESPOŁY URZĄDZONEJ ZIELENI REKREACYJNEJ
	PARKI LEŚNE
	LASY
	ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE SKŁADOWISKA ODPADÓW
	ISTNIEJĄCY POSTERUNEK RADIOLOKACYJNY
	PARKINGI, PROJEKTOWANE ZESPOŁY OBSŁUGI MOTORYZACJI
	ZAINWESTOWANIE O PRZEWADZE FUNKCJI MIESZK. - rezerwa terenu
	PROJEKTOWANY PRZEMYSŁ, BAZY, SKŁADY, itp. - kierunkowe rezerwy terenu
	PARKI, BOISKA, ZESPOŁY URZĄDZ. ZIELENI REKREACYJNEJ - rezerwa terenu
	PARKINGI PROJ. ZESPOŁY OBSŁUGI MOTORYZACJI - rezerwa terenu
	WODY OTWARTE

ELEMENTY SYSTEMU OCHRONY ŚRODOWISKA

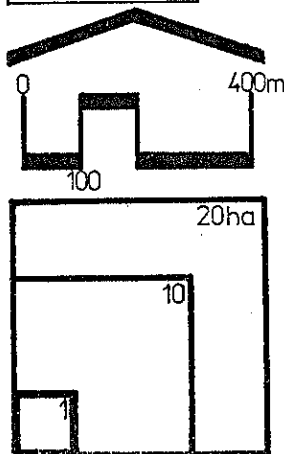
	STANOWISKA ROŚLIN CHRONIONYCH
	STANOWISKA ZWIERZĄT CHRONIONYCH
	DRZEWA O CHARAKTERZE POMNIKOWYM
	ALEJE
	MAX. DOP. ZASIĘG ODDZIAŁYWANIA POSTERUNKU RADIOLOKACYJNEGO

ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACJI

	AUTOSTRADA A-4 (I klasa techniczna)
	DROGI III klasy technicznej - kierunkowa rezerwa terenu
	DROGI REGIONALNE (IV kl. techn.) - ODCINKI ISTN. I PROJEKTOWANE
	DROGI V klasy technicznej - ODCINKI ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE
	DROGI O PRZEKROJU ULICZNYM
	REZERWY TERENU POD PROJEKTOWANE WĘZŁY DROGOWE
	ISTNIEJĄCA LINIA KOLEJOWA

INNE OZNACZENIA

	NIEBUDOWLANE KORYTARZE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
	GRANICE OBRĘBÓW WSI
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE



**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
DO UCHWAŁY nr
RADY MIEJSKIEJ w KĄTACH WR.
z dnia 16 grudnia 1996**

BIURO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
58-500 JELENIA GÓRA, ul. Grodzka 13, tel/fax 224-00



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO wsi PIETRZYKOWICE**

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

grudzień
1996

mapa topograficzna
stan z 1983 r.