

UCHWAŁA NR XXIX/213 1996  
 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
 z dnia 30 października 1996  
 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 wsi Zachowice - Stradów,  
 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

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice - Stradów 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 Zachowice - Stradów w granicach obrębu geodezyjnego wsi według stanu na dzień 01.01.1996 r. o powierzchni 688 hektarów.
2. Przy przyjętych wiodących funkcjach miejscowości
  - rolniczej,
  - drobnej wytwórczości,
  - produkcyjnej
 i założonej wielkości miejscowości na ok. 650 osób.  
 obszar objęty planem przeznacza się na:
 

- użytkowanie rolnicze i leśne	- 580 ha
- tereny zainwestowania wiejskiego	- 47 ha
w tym: tereny projektowanego zainwestowania	- 12 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 służące 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. Zachowując istniejące zainwestowanie, ustala się możliwość znacznego przestrzennego rozwoju wsi, wyznaczając tereny pod lokalizację nowej zabudowy w środkowej i południowej części wsi. W północnej części Zachowic ustala się lokalizację nowej zabudowy na działkach plombowych i bezpośrednio sąsiadujących z istniejącym zainwestowaniem. Zachodnią granicą projektowanego zasięgu siedliska są istniejące napowietrzne odcinki linii 20 kV.
5. Zaleca się grupowanie funkcji usługowych w środkowej części wsi.
6. Przy drodze do Gniechowic istniejące boisko i cmentarz do trwałej adaptacji, ewentualna rozbudowa cmentarza w kierunku wschodnim.
7. Ustala się możliwość eksploatacji piasków i pospótek na wyrobisku na północ od wsi, z możliwością poszerzenia pola wydobywania na wschód, po przeanalizowaniu wpływu tej inwestycji na stanowisko brzegówki, mieszczące się na tym terenie. Wymaga się nasadzenia zieleni o charakterze izolacyjnym między wyrobiskiem a siedliskiem wsi. Zaleca się zorganizowanie nowego dojazdu do żwirowni, omijając obszar zabudowany wsi (włączenie do drogi 867 przy boisku).
8. Dla ustalenia możliwości sytuowania zabudowy w Stradowie, wymaga się opracowania ekspertyzy dot. ochrony przeciwpowodziowej. Zainwestowanie istniejące - do zachowania.
9. Ustala się możliwość poszerzenia pola eksploatacji łąk i glin w kierunku wschodnim <sup>i południowym</sup> z warunkiem sukcesywnej rekultywacji wyrobiska. Ewentualna rozbudowa cegielni - na wschód od istniejącego zespołu zabudowy.
10. Ustala się lokalizację wiejskiego składowiska odpadów na terenie na południe od cegielni - dz. nr 444/9.

#### § 5

Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne dla terenów otwartych.

Na terenach otwartych obrębu dopuszcza się możliwość sytuowania pojedynczych obiektów kubaturowych służących produkcji lub obsłudze rolnictwa oraz „farmerskiej” zabudowy zagrodowej. Spod prawa lokowania takiej zabudowy wyłączone są rozłogi leżące na południe od drogi wojewódzkiej nr 867 oraz tereny zalewowe.

#### § 6

Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej.

##### 1. Komunikacja drogowa.

Utrzymuje się przebieg dróg wojewódzkich nr 810, 867, 864 (V klasy technicznej) i 866 (VI klasy technicznej). Dla odcinka drogi 867 biegnącego przez Zachowice zaleca się przekrój uliczny.

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

- a) zaopatrzenie wsi w wodę z ZUW Gniechowice wodociągiem  $\phi$  160 o długości ok. 3400 m; włączenie wsi Stradów do wodociągu Zachowic; całkowite zapotrzebowanie wody w okresie perspektywicznym wyniesie ok. 183 m<sup>3</sup>/d,
- b) realizację kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej  $\phi$  0,20 o długości około 2200 m oraz lokalizację oczyszczalni ścieków na działce nr 522/2,
- c) adaptację istniejącego systemu zasilania w energię elektryczną linią napowietrzną 20 kV (L-288) z możliwością realizacji nowych stacji transformatorowych obsługujących projektowaną zabudowę,
- d) składowanie odpadów komunalnych na projektowanym składowisku wiejskim na południe od Stradowa.

#### § 7

Ustalenia i wytyczne konserwatorskie:

- do rejestru zabytków wpisano kościół parafialny Wniebowzięcia NMP z terenem dawnego przykościelnego cmentarza.
- ochroną konserwatorską objęto centralną część zabudowy wsi skupioną wokół pałacu, teren folwarku oraz zabudowę wzdłuż ulicy Słonecznej i przy skrzyżowaniu Gliniana - Żurawia.
- o pracach ziemnych na terenie całego siedliska wsi należy informować służby ochrony zabytków.
- w Stradowie ochroną konserwatorską objęto zespół istniejącej zabudowy mieszkalnej, młyn oraz zespół zabudowań cegielni.

§ 8

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

- 1. Chroni się dolinę Bystrzycy porośniętą lasami łągowymi, ze stanowiskami roślin chronionych (śnieżyczka, konwalia, kopytnik), ustalając w rysunku planu zasięg dolesień.
- 2. Zaleca się zalesienie gruntów o najniższych klasach bonitacyjnych na szczytach wzgórz, w południowej części obrębu.
- 3. Zaleca się wprowadzanie zieleni wysokiej wzdłuż polnych dróg i cieków w północnej części obrębu.
- 4. Dawne wyrobisko piasku na południe od Zachowic - do rekultywacji w kierunku leśnym.
- 5. Chroni się pomnikowe drzewa w rejonie mostu na Bystrzycy oraz nasadzenia przydrożne między cegielnią a zabudowaniami kolonii.

**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. W południowej części wsi dla ochrony historycznej sylwetki zabudowy, obowiązuje ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 2 kondygnacji.

§ 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 ~~15~~ %.

**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.

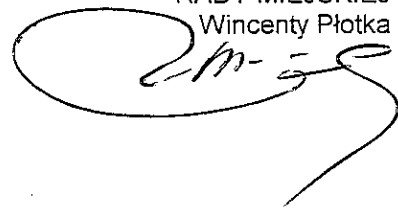
§ 12

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

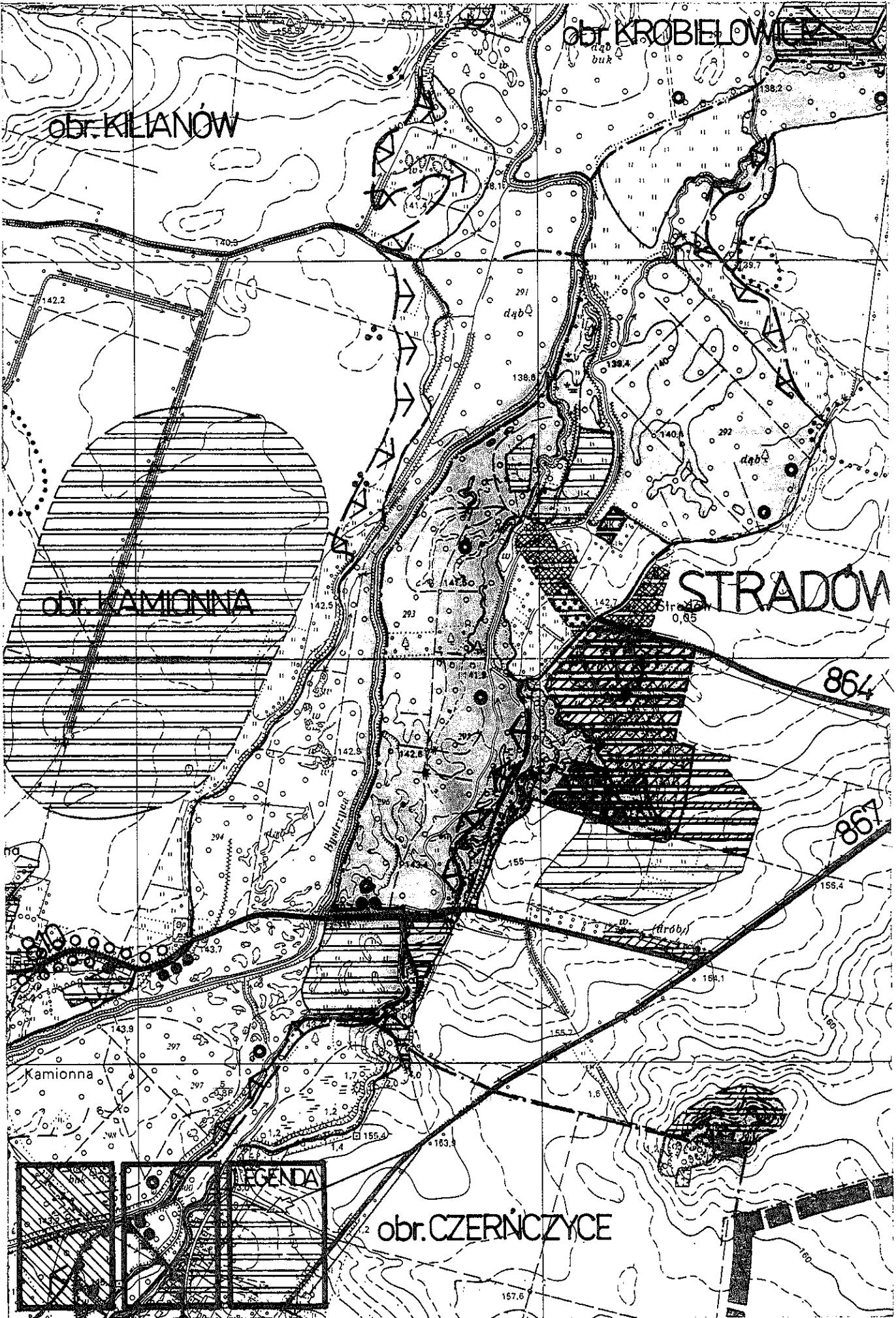
§ 13

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
Wincenty Płotka









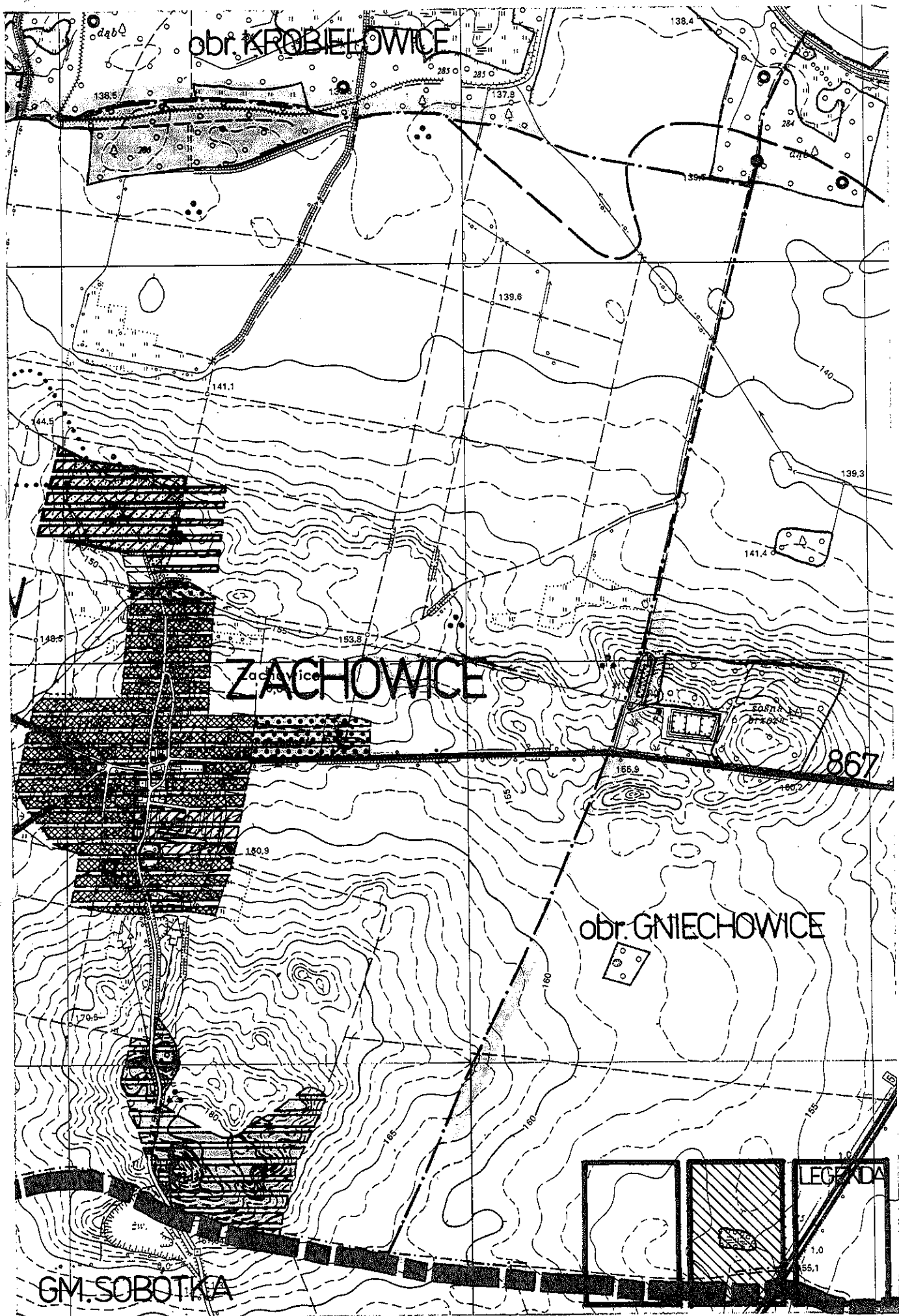
obr. KROBIELOWICE

ZACHOWICE

obr. GNIECHOWICE

GM. SOBOTKA


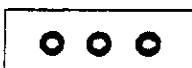

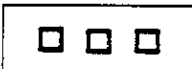


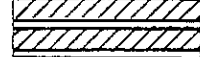
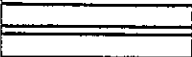
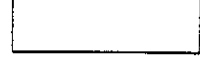




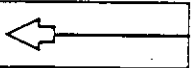


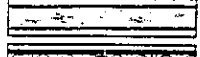



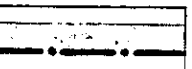
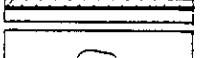




LEGENDA



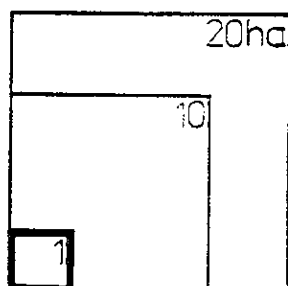
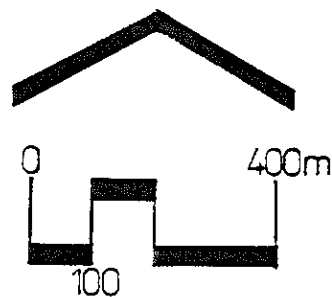




## OZNACZENIA GRAFICZNE

ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ	ELEMENTY SYSTEMU OCHRONY ŚRODOWISKA
	
TERENY ISTNIEJĄCEGO I PROJ. ZAINWESTOWANIA	STANOWISKA ROŚLIN CHRONIONYCH
	
TERENY ISTNIEJĄCYCH I PROJEKTOWANYCH USŁUG	STANOWISKA ZWIERZĄT CHRONIONYCH
	
TERENY ISTN. I PROJEKTOWANEJ EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ	DRZEWIA O CHARAKTERZE POMNIKOWYM
	
ISTN. I PROJ. OŚRODKI OBSŁUGI I PRODUKCJI ROLNEJ	UDOKUMENTOWANE ŻŁOŻA SUROWCÓW MINERALNYCH
	
TERENY UPRAW ROLNYCH	ZASIĘG WÓD POWODZIOWYCH 1% (STULETNICh)
	<b>ELEMENTY SYSTEMU OCHRONY DÓBR KULTURY</b>
ISTNIEJĄCY CMENTARZ	
	OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
PARKI, BOISKA, ZESPOŁY URZĄDZONEJ ZIELENI REKREACYJNEJ	
	CHRONIONE WGLĄDY I OSIE WIDOKOWE
LASY	
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI PONAD 0,5 ha
PROJEKTOWANE DOLESIENIA	
	POZOSTAŁE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW	<b>INNE OZNACZENIA</b>
	
SKŁADOWISKO ODPADÓW	GRANICE OBRĘBÓW WSI
	
TERENY PROJ. EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ - rezerwy terenu	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE
	
WODY OTWARTE	
	
KORYTA RZEK I POTOKÓW	
	
DROGI V klasy technicznej - ODCINKI ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE	

### ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY nr RADY MIEJSKIEJ w KĄTACH WR. z dnia



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



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO wsi ZACHOWICE**

**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

marzec  
1996

mapa topograficzna  
stan z 1983 r.

