

Uchwała Nr LI / 360 / 06
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 30 maja 2006r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice - Stradów.

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, z 2006r. Dz. U. Nr 45 poz.319) 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 102, poz. 1055 i Nr 116, poz.1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1475, z 2006r. Nr 16 poz. 128), w nawiązaniu do Uchwały Nr XLV/317/05 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 listopada 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice - Stradów.

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

§ 1

Przedmiot uchwały

1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice – Stradów 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 terenu,
 - 2) zasad i warunków zagospodarowania w/w terenu.
4. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) funkcję terenu oznaczoną symbolem RM.

§ 2

Określenie terminologii

Ikroć 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 Zachowice - Stradów, 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 gospodarstwo rolne, hodowlane, ogrodnicze, sadownicze oraz zabudowa przeznaczona na cele przetwórstwa rolno – spożywczego i prowadzenia usług agroturystycznych,
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi .

§ 3

Ustalenia dla obszaru objętego uchwałą

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- 1) plan ustala przeznaczenie terenu zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym, oznaczonego symbolem RM,
- 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 charakterem tradycyjnej zabudowy wsi Zachowice.

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) grunty niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na powierzchnie biologicznie czynne,
- 4) do celów grzewczych należy stosować systemy i paliwa proekologiczne,
- 5) z uwagi na wartości krajobrazu kulturowego i przyrodniczego planowanej zabudowie należy nadać wysokie walory architektoniczne nawiązujące do architektury regionalnej.

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

- 1) z uwagi na występujące w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego uchwałą, stanowisko archeologiczne nr 2/4/74/82-26 AZP – cmentarzysko ciałopalne z epoki kamienia i I okresu epoki brązu należy w przypadku budowlanych zamierzeń inwestycyjnych lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie tego stanowiska przeprowadzić stały nadzór archeologiczny, a w przypadku wystąpienia obiektów lub

ruchomych zabytków archeologicznych - ratownicze badania archeologiczne wykonywane metodą wykopaliskową.

- 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie stałego nadzoru archeologicznego i ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, wykonywanych przez uprawnionego archeologa na koszt inwestora.

5. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się przestrzeni publicznych.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności

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

- a) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym i sadowniczym,
- b) dopuszcza się zabudowę o wysokości:
 - do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu, dla budynku mieszkalnego,
 - do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu dla budynków gospodarczych i przeznaczonych na działalność gospodarczą,
- c) dopuszcza się lokalizowanie wysokich przekraczających wysokość 15 m obiektów masztowych, kominowych i innych wynikających z technologii produkcji,
- d) zabudowie należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem:
 - 35° – 45° dla budynku mieszkalnego,
 - 10° – 45° dla budynków gospodarczych i przeznaczonych na działalność gospodarczą
- e) dachy należy pokryć dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- f) dopuszcza się prowadzenie:
 - upraw polowych, ogrodniczych, sadowniczych, plantacji i zalesienia,
 - hodowli,
 - przetwórstwa rolno – spożywczego,
 - magazynowania produktów rolnych,
 - usług agroturystycznych,
- 10 g) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów szklarniowych,
 - stawów hodowlanych,
 - obiektów infrastruktury technicznej,
- 11 2) należy zachować min. 60% powierzchni biologicznie czynnej,
- 12 3) zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii
- 13 zabudowy wynoszącej 8 m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi
- 14 powiatowej klasy lokalnej przylegającej do obszaru objętego planem,
- 15 4) z uwagi na występujące, w bezpośrednim sąsiedztwie, stanowisko
- 16** archeologiczne, obowiązują ustalenia podane w § 3 ust. 4.

7. 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 ust. 3 i 4.

8. 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.

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 powiatowej drogi klasy lokalnej,
 - b) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie własnym,
 - c) ilość miejsc parkingowych należy określić na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie wewnętrznych dróg gospodarczych o szerokości min. 4m,
- 2) zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego obsługujące obszar objęty planem, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczającej istniejącej drogi powiatowej przylegającej do tego obszaru,
 - b) dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego towarzyszących inwestycjom, na terenie własnym inwestora, pod warunkiem, że:
 - realizacja sieci i urządzeń nie będzie kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
 - zostanie zapewniony dostęp do w/w sieci i urządzeń, dla służb technicznych,
 - 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 sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - dopuszcza się budowę studni dla celów gospodarczych,
 - e) 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 na terenie własnym 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,
- 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 w zawiązku z prowadzoną działalnością, należy wyposażyć w kanalizację deszczową, a do czasu zrealizowania gminnego systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się wody z tych nawierzchni odprowadzać, za pośrednictwem separatorów, do rowu melioracyjnego,
- 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 stacji transformatorowej, lokalizację stacji transformatorowej dopuszcza się na terenie własnym inwestora, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - nową sieć elektroenergetyczną należy wykonać jako kablową i zrealizować na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- i) zaopatrzenie w gaz ustala się poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej prowadzonej zgodnie z ustaleniem określonym w pkt a), b) i c),
- j) zaopatrzenie w energię cieplną ustala się poprzez wprowadzenie indywidualnych 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

- 26 gospodarki odpadami,
27 - odpady powstałe w wyniku prowadzenia działalności rolniczej, ogrodniczej,
28 hodowlanej lub przetwórstwa rolno - spożywczego należy usuwać w
29 sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 4

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 15 %.
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