

**UCHWAŁA NR XLII/445/14
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 27 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów - Jaszkanie

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VIII/61/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów - Jaszkanie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów - Jaszkanie, zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni ok. 2,26 ha, położony w obrębie Gądów - Jaszkanie, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 347.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3, zgodnie z Uchwałą Nr VIII/61/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 kwietnia 2011 r.

3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący za razem integralną część tejże uchwały.

4. Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. W projekcie planu nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagających rozstrzygnięcia, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia poszczególnych terenów, zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) miejsca zmiany typu linii zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) sugerowane linie podziału na działki budowlane.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii zabudowy:
 - a) nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji,

- b) obowiązującej - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu: dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 3) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć dodatkowy sposób przeznaczenia terenu, który nie dominuje i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
 - 4) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące konfliktów sąsiedztwa, o lokalnym charakterze, w tym handel detaliczny (sprzedaż towarów takich jak: artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (takie jak: gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), drobne usługi dla ludności (takie jak: naprawy odzieży, obuwia oraz akcesoriów i urządzeń gospodarstwa domowego) usługi sportu i rekreacji (takie jak: sale ćwiczeń fizycznych), biura oraz inne usługi do nich podobne;
 - 5) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 4. 1. Określa się rodzaje przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) teren zabudowy jednorodzinnej oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczony symbolem MW/MN, w granicach którego dopuszcza się:
 - a) zabudowę wielorodzinną, rozumianą jako budynek (lub grupę takich budynków), służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, o liczbie mieszkań od 3 do 9, w którym dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające terenu - usługi nieuciążliwe w formie wydzielonych lokali użytkowych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - b) zabudowę jednorodziną wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi, w ilości nie przekraczającej 1 budynku gospodarczego lub garażowego na 1 mieszkanie;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami: MN/U-1 i MN/U-2, przeznaczone pod zabudowę jednorodziną, przy czym dopuszcza się, jako przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi nieuciążliwe w formie wydzielonych lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub w formie samodzielnych budynków usługowych,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze;
- 4) teren drogi publicznej - klasy głównej, oznaczony symbolem KDG;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) urządzenia budowlane, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym;
- 4) zieleń.

§ 5. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania elewacji i kolorystyki obiektów:
 - a) należy stosować barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem,

- b) kolorystyka powinna być zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, dachówka ceramiczna i materiałów do nich podobnych.
- c) dopuszcza się stosowanie przeszkleń strukturalnych oraz nowoczesnych okładzin elewacyjnych i dachowych, w tym blachy tytanowo-cynkowej, paneli żaluzyjnych, paneli kompozytowych oraz materiałów do nich podobnych, z zastrzeżeniem lit. d.
- d) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych imitujących deskowanie typu „sidding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych).
- e) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej obowiązują ograniczenia o których mowa w § 7 pkt 3:

2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń o przęsłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych;

3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych o wymiarach większych niż 1,5 m x 3 m, z zastrzeżeniem § 7 pkt 3 lit. c.

§ 6. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji (do wód, powietrza, gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) wskazuje się przynależność wyznaczonych w planie terenów do następujących rodzajów terenów określonych w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska:
 - a) teren MN - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren MW/MN - do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,
 - c) tereny: MN/U-1 i MN/U-2 - do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) w przypadku stwierdzenia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w granicach terenów MN, MW/MN, MN/U-1 i MN/U-2, lokalizacja zabudowy dopuszczona jest, z zastrzeżeniem pkt 4, pod warunkiem zastosowania odpowiednich środków technicznych w celu redukcji poziomów hałasu w środowisku do dopuszczalnych, a w szczególności:
 - a) wprowadzenia w granicach tych terenów środków ochrony akustycznej (takich jak: ekrany akustyczne, wały ziemne, zespoły zieleni izolacyjnej),
 - b) zastosowania dźwiękochłonnych i akustycznie izolujących elementów konstrukcji budynku, takich jak: stolarki okienne i drzwiowe,
 - c) odpowiedniego ukształtowania elewacji budynków oraz właściwego usytuowania budynków względem źródeł hałasu,
 - d) odsunięcia linii zabudowy od źródła hałasu w głąb terenu, poza strefę przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznaczoną w drodze pomiarów;
- 4) w przypadku stwierdzenia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w granicach terenów MW/MN, MN/U-1 i MN/U-2 w związku z realizacją drogi KDG, lokalizacja środków ochrony akustycznej obowiązuje w liniach rozgraniczających tej drogi;
- 5) w granicach terenów MN, MW/MN, MN/U-1 i MN/U-2 zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 4, realizacji rodzajów przedsięwzięć:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w stosunku do których organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nałożył obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 6) dopuszcza się realizację celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 7) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach terenu MN wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej - podstawowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu która jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 2) przedmiotem ochrony w strefie jest istniejący budynek mieszkalny (dz. nr 19) o ceglanej elewacji oraz jego otoczenie;
- 3) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odnośnie istniejącego budynku:
 - dopuszcza się dostosowanie budynku do współczesnych standardów technicznych i funkcjonalnych, zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenu, przy jednoczesnym uwzględnieniu jego wartości historycznych.
 - zakazuje się ocieplania zewnętrznych ścian budynku.
 - zakazuje się nadbudowy budynku, rozumianej jako zwiększenie wysokości budynku lub jego części, przy dopuszczeniu lokalizacji okien połaciowych i lukarn.
 - dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejącego budynku, pod warunkiem dostosowania zmienionych lub nowo wprowadzonych elementów do pierwotnego charakteru i wystroju budynku, przy jednoczesnym zakazie wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie.
 - b) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy:
 - obowiązuje nawiązanie formą architektoniczną do istniejącego budynku w zakresie: rozplanowania, skali, ukształtowania bryły budynku, poziomu posadowienia parteru, podziału rozplanowania i wystroju elewacji, proporcji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz użytych materiałów budowlanych.
 - obowiązuje wysokość budynków nie przekraczająca wysokości, na której znajduje się kalenica istniejącego budynku.
 - obowiązuje kształtowanie bryły budynku na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się aneksy takie jak: ganek, garaż lub elementy do nich podobne).
 - wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie.
 - obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 38°-45°, o symetrycznych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci), dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym;
 - dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak okna połaciowe i lukarny;
 - obowiązują okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, przy czym dopuszcza się lukowe nadproża,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych stosownie okien o formie kwadratu, wielopodziałowych,
 - c) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych ustala się:
 - zakaz lokalizacji nośników reklamowych a także umieszczania szyldów w pasie międzygzymsowym, nad parterem obiektu,
 - dopuszcza się tablice informacyjne o treściach związanych bezpośrednio z działalnością gospodarczą prowadzoną zgodnie z przeznaczeniem terenu określonym w planie,
 - w przypadku lokalizacji tablic informacyjnych obowiązuje ich umieszczanie w strefie wjazdu lub wejścia na działkę lub strefie wejściowej budynku, przy czym tablice informacyjne muszą być zgrupowane w pionie lub poziomie oraz muszą posiadać jednakowe wymiary oraz jednakowe tło,
 - d) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii energetycznych,

- e) elementy infrastruktury, takie jak elektroenergetyczne stacje transformatorowe, skrzynki końcowe, winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 4) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest tożsama z granicą obszaru objętego planem;
- 5) w granicach strefy, o której mowa w pkt 4 obowiązują następujące ustalenia:
- a) przedmiotem ochrony w strefie są zabytki archeologiczne.
 - b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Za obszar przestrzeni publicznej wymagający ukształtowania uznaje się teren KDG.

2. Na obszarze przestrzeni publicznej, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązują:

- a) kształtowanie nawierzchni takich jak: chodniki, zatoki, ścieżki rowerowe w sposób funkcjonalny i estetyczny, spójny pod względem użytych materiałów, kolorystyki i kompozycji.
- b) wyposażenie terenu – w zależności od potrzeb - w trwale, funkcjonalne i atrakcyjne w formie plastycznej elementy małej architektury, takie jak: siedziska, ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony i obiekty do nich podobne;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego – w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
- b) nasadzenia nowej zieleni o funkcjach ozdobnych i ochronnych.

3. Teren KDG uznaje się za teren przeznaczony do realizacji celów publicznych, w rozumieniu art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 9. 1. Określa się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) w zakresie usytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, przy czym dla zabudowy bliźniaczej obowiązuje zasada zachowania symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych), jednakowych: wysokości budynku, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i pokrycia dachu;
- b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych towarzyszących, pod warunkiem zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- c) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej):
 - możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych.
 - odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, w tym właściwej ilości i sposobu rozmieszczenia hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych oraz dostępu do punktów czerpania wody.
- d) obowiązuje ogrodzenie terenów: MN, MW/MN, MN/U-1 i MN/U-2 od strony dróg klasy głównej; KDG oraz drogi wojewódzkiej nr 437 (biegnącej wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem) ogrodzeniem pełnym o wysokości nie mniejszej niż 2.2 m o konstrukcji ograniczającej propagację fali akustycznej, przy czym zarówno wysokość jak i ciągłość ogrodzenia może być korygowana, jeżeli taka potrzeba wynika z potrzeb zarządzania drogami lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu na tych drogach;

2) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązują dachy:

- strome, rozumiane jako dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 38°-45°.
- dwuspadowe, naczółkowe (dwuspadowe z dodatkowymi, krótkimi połaciami w kształcie trójkąta na ścianach szczytowych) lub czterospadowe.
- pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым lub dachówką wizualnie odpowiadającą dachówce ceramicznej (betonową lub cementową),
- dopuszcza się, jako pokrycia dachu, zastosowanie (wymiennie z dachówką) blachy płaskiej szlachetnej (tytanowo-cynkowej lub miedzianej).

b) zakazuje się stosowania:

- dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.
- dachów pozbawionych kalenicy (takich jak: dachy namiotowe, o trójkątnych połaciach zbiegających się w jednym punkcie oraz dachy lukowe).
- dachówki szkliwionej (glazurowanej), o dużym połysku,
- jako pokrycia dachu: blachodachówki, blachy trapezowej oraz blachy stalowej płaskiej (ocynkowanej lub alucynkowanej).

c) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak lukarny i okna połaciowe:

2. Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy = 0.6;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy = 0;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0.25;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 20 %;

3. Określa się maksymalną wysokość zabudowy:

- 1) dla terenów: MN, MN/U-1 i MN/U-2 = 9 m, w tym maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w budynkach o dachach stromych, w formie poddasza użytkowego;
- 2) dla terenu MW/MN:
 - a) 9 m, dla zabudowy jednorodzinnej w tym maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w budynkach o dachach stromych, w formie poddasza użytkowego,
 - b) 12 m dla zabudowy wielorodzinnej, w tym maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w budynkach o dachach stromych, w formie poddasza użytkowego,
 - c) dla zabudowy garażowej i gospodarczej = 6 m;

4. Określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym miejsc postojowych w garażach) w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 1.5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce na 50 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych, nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - d) 1 miejsce na 25 m² powierzchni całkowitej wydzielonego lokalu użytkowego;
- 2) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ilości miejsc postojowych określone w pkt 1 nie obejmują miejsc postojowych dla pojazdów jednośladowych takich jak: rowery, motorowery i motocykle oraz innych pojazdów nie będących samochodami osobowymi, których liczbę należy ustalać w zależności od potrzeb;

4) miejsca postojowe należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;

5) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: nawierzchnia bitumiczna, kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, lub materiałów do nich podobnych;

5. Określa się następujące linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) ustala się obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej KDW;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż:

a) 11 m od linii rozgraniczającej tereny: MN, MW/MN i MN/U-1 od strony drogi wojewódzkiej nr 437 biegnącej wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem (dz. nr 16 dr),

b) 6 m od linii rozgraniczającej tereny MN, MN/U-1 i MN/U-2 z drogą gminną nr 107 186 D, biegnącej ze wsi Jaszgotle do wsi Gądów i dalej w kierunku Nowej Wsi Kąckiej (działka o numerze ewidencyjnym 37 dr),

c) 4 m od linii rozgraniczającej teren MN z działką o numerze ewidencyjnym 17,

d) 4 m od linii rozgraniczającej teren MW/MN z działką o numerze ewidencyjnym 40/18;

3) ustala się miejsca zmiany typów linii zabudowy, o których mowa w pkt 1 i 2, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

4) wyznaczone w planie obowiązujące linie zabudowy regulują zasady usytuowania budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, natomiast dla wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych stanowią linię nieprzekraczalną zabudowy;

5) wyznaczone w planie obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą części budynków i budowli naziemnych usytuowanych w drugim szeregu zabudowy;

6) obowiązuje kształtowanie bryły budynku na planie prostokąta o maksymalnych wymiarach zewnętrznych krawędzi budynku mierzonych w rzucie pionowym na powierzchnię terenu, nie przekraczających:

a) 18 m x 10 m dla budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej,

b) 20 m x 12 m dla budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej.

6. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych = 700 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni, przeznaczonych pod lokalizację:

1) urządzeń infrastruktury, takich jak: stacje transformatorowe, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, przepompownie ścieków, szafki rozdzielcze;

2) terenowych urządzeń komunikacji, takich jak: drogi wewnętrzne, parkingi i place, dojazdy i dojścia.

§ 10. 1. Uwzględnia się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) na obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław-Strachowice, zgodnie z przepisami w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska wydanymi na podstawie ustawy Prawo lotnicze, przy czym ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg - również ich skrajnie;

2) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło zerwania ptaków;

3) obszar objęty planem znajduje się w rejonie lotniczego urządzenia naziemnego - radaru dozoru (numer z rejestru: SUR/M/B/2007/1/2008), któremu zapewnia się odpowiednie środki ochrony, aby zabezpieczyć go przed uszkodzeniem lub zakłóceniami w jego działaniu i który nie może być zakłócany lub którego działanie nie może być negatywnie zmienione przez źródła promieniowania lub obecność ruchomych bądź stałych przedmiotów, zgodnie z przepisami w zakresie lotnisk, zarządzania ruchem lotniczym i służb żeglugi powietrznej,

4) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Kasina o kodzie PLRW600016133686, która stanowi część scalonej części wód Ślęza od Małej Ślęzy do Odry (SO0804), dla której obowiązują ustalenia wynikające z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry.

2. W granicach obszaru objętego planem nie ustanowiono terenów górniczych, stref ochronnych ujęć wody, a także nie udokumentowano występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 11. Określa się następujące, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna szerokość frontu działki = 18 m z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których minimalna szerokość frontu działki = 1 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki = 700 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których minimalna powierzchnia działki = 2 m²;
- 3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż ± 30°.

§ 12. W planie nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – z uwagi na brak występowania terenów wymagających określenia takich szczególnych warunków.

§ 13. 1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny stanowią drogi KDG i KDW;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych w granicach terenów wyznaczonych na rysunku planu, przy czym:
 - a) ustala się minimalna szerokość drogi wewnętrznej = 6 m,
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,
 - c) obowiązuje zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego, w szczególności zakończenie drogi wewnętrznej bez przejazdu (sięgacza) placem do zawracania;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przebiegiem granic działek o numerach ewidencyjnych:
 - a) 38/11, w granicach której wyznaczono teren drogi klasy głównej KDG, stanowiący, w granicach obszaru objętego planem, fragment korytarza drogowego o parametrach przewidzianych dla dróg klasy zbiorczej przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie wydanych na podstawie ustawy o drogach publicznych;
 - b) 38/3 w granicach której wyznaczono teren drogi wewnętrznej KDW, o minimalnej szerokości 10 m;
- 4) w granicach terenu KWD dopuszcza się:
 - a) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
 - b) lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów;
- 5) droga klasy głównej KDG stanowi, w granicach obszaru objętego planem, fragment korytarza drogowego służącego powiązaniu drogi wojewódzkiej nr 347 do węzła Pietrzykowice i dalej do drogi wojewódzkiej nr 344 (w gminie Kobierzyce),
- 6) wskaźniki w zakresie miejsc parkingowych oraz sposób realizacji określono w § 9 ust. 4.

2. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) system infrastruktury technicznej stanowią sieci i urządzenia:
 - a) służące przesyłowi i dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych,
 - b) telekomunikacyjne i teleinformatyczne,

- c) służące odprowadzaniu ścieków i melioracji gruntów:
- 2) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego systemu infrastruktury technicznej, jak również możliwość rozbudowy tego systemu;
 - 3) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi elementami systemu infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;
 - 4) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
 - 5) dopuszcza się wykorzystanie energii pochodzącej ze źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
 - 6) określa się następujące warunki powiązania systemu infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
 - a) sieci wodociągowej z ujęciem wody i stacją uzdatniania wody w Pietrzykowicach, przy czym dopuszcza się zmianę sposobu zasilania wodociągu,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków, przy czym dopuszcza się budowę indywidualnych systemów oczyszczania ścieków oraz - do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej - odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników,
 - c) sieci kanalizacji deszczowej z urządzeniami wodnymi, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio w grunt,
 - d) sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia z siecią dystrybucyjną, przy czym zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - e) sieci gazowej z siecią dystrybucyjną, przy czym dopuszcza się lokalizację zbiorników stacjonarnych na paliwo gazowe oraz przyłączanie do nich obiektów.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego ich zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 15. Określa się następujące stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

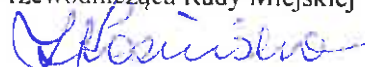
- 1) 10 % dla terenów: MN i MW/MN oraz MN/U-1 i MN/U-2;
- 2) 1 % dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kątach Wrocławskich.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

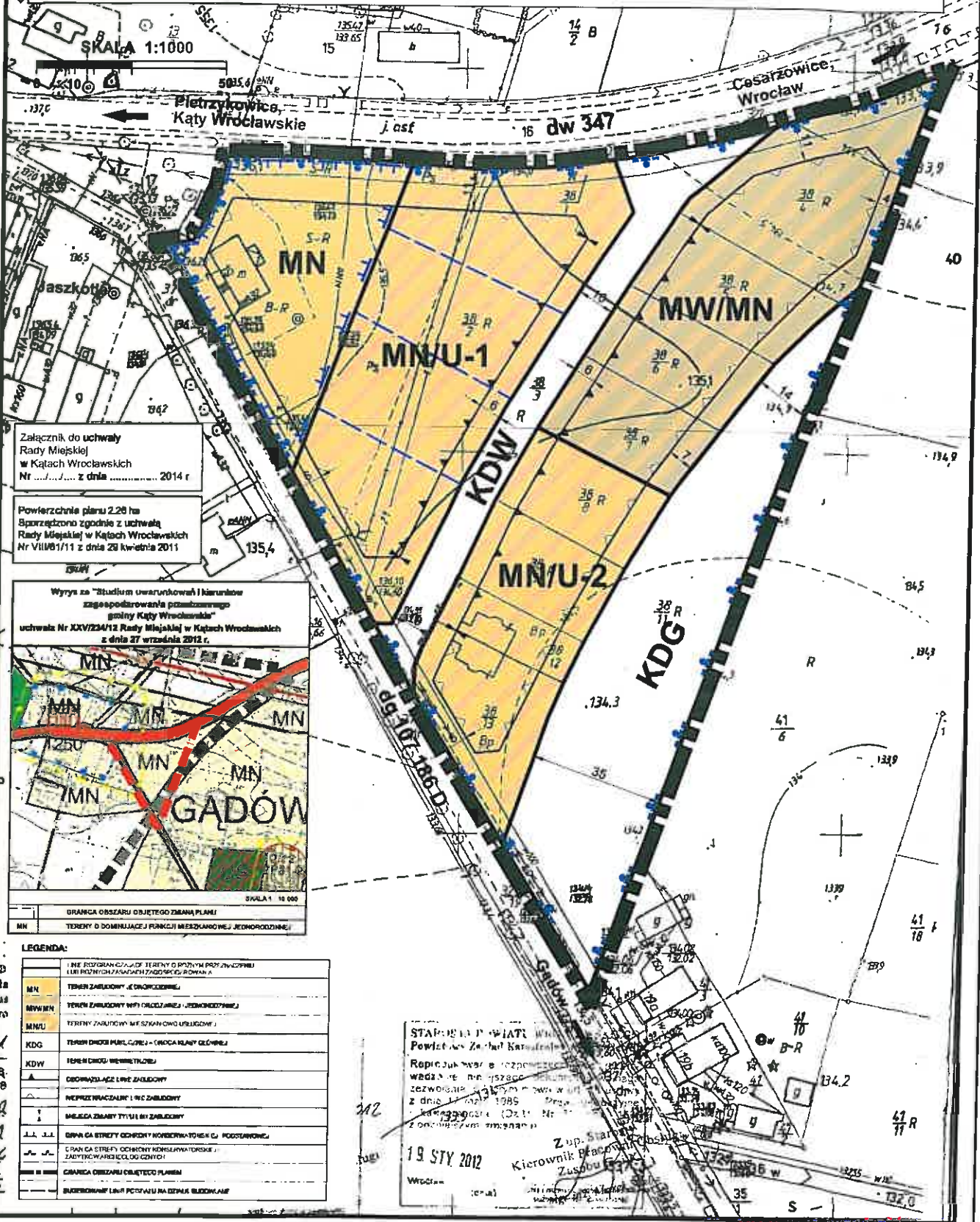


Zofia Kozińska



MIEJSCOWY PLAN ZGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GĄDÓW-JASZKOTLE

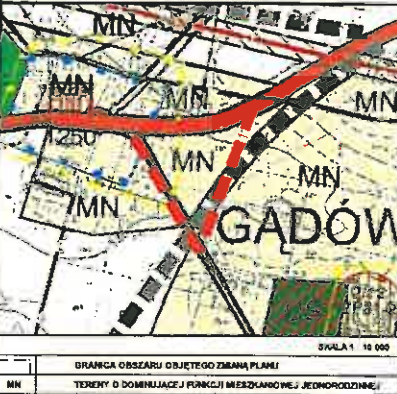
SKALA 1:1000



Załącznik do uchwały
Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich
Nr z dnia 2014 r

Powierzchnia planu 226 ha
Sprawdzona zgodnie z uchwałą
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
Nr VIII/81/11 z dnia 26 kwietnia 2011

Wyrwa ze "Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
gminy Kąty Wrocławskie"
uchwała Nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 27 września 2012 r.



LEGENDA:

	LINE PODSTAWIENIA IZOLACYI TERENY O PRZYJĘTYM PRZYJAZDZIE LUBI PODNIEKAZANACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY WSI ODDZIAWIAJĄcej JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY WSI SZYBKOŚCI URSŁOJEWI
	TERENY DROGI PUBLICZNEJ - DRUGA KLASY GŁÓWNEJ
	TERENY DROGI WIEJSKIEJ
	ODPOWIEDZIALNE LINIE ZABUDOWY
	WYKAZ PRACZASNI I WSI ZABUDOWY
	WYKAZ ZMIANY TYTUŁU WSI ZABUDOWY
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ I PODSTAWOWEJ
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ I ZADYKOWANIE OROLOGOWE
	GRANICA OBIĘTU PLANU
	WYKAZ WSI I WSI PRZYJAZDU NA DEKAL SIŁOWYCH

STAROSTA POWIATU W KĄTACH WROCLAWSKICH
Powiat w Kątach Wrocławskich
Reprezentacja i reprezentacja
władze nie jest zgodna z
zawieszoną z dnia 1985
z dnia 1985
Z up. Starosta
Kierownik Biura
Zasobu

19 STY 2012

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Kątach w/;
Zofia Kozłowska
Zofia Kozłowska

UZASADNIENIE

do uchwały Nr ^{XLII/645/14} Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 marca 2014 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów - Jaszgotle

Do sporządzania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów - Jaszgotle* Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przystąpiła Uchwałą Nr VIII/61/11 z dnia 29 kwietnia 2011 r. Planem miejscowym został objęty obszar o powierzchni ok. 2,26 ha, położony w obrębie Gądów - Jaszgotle, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 347.

Plan miejscowy stanowi aktualizację i uszczegółowienie dotychczas obowiązującej na przedmiotowym obszarze *Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszgotle* uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/232/04 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 października 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2004 r. Nr 233, poz. 3592). Celem planu jest zmiana sposobu przeznaczenia terenu polegająca na zastąpieniu wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie terenów usług rzemiosła z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (UR) terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej (MW/MN). W planie zaktualizowano także w niezbędnym zakresie parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów.

Zakres prac planistycznych obejmował czynności wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

W wyznaczonym terminie, do dnia 30 kwietnia 2012 r., wpłynął jeden wniosek do planu podlegający rozpatrzeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie, zgodnie art. 17 pkt 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, dotyczący przeznaczenia w planie miejscowym działek o nr ewidencyjnych 38/4, 38/5, 38/6 i 38/7 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę wielorodziną, jako wille podmiejskie. Burmistrz Kątów Wrocławskich uwzględnił wniosek w całości.

W zapisach planu miejscowego uwzględniono wnioski instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu, wprowadzając niezbędne ograniczenia w użytkowaniu terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ochrony krajobrazu.

Uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia objętych planem gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie było wymagane – zgoda taka została udzielona w procedurze dotychczas obowiązującej *Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszgotle*, uchwalonej Uchwałą Nr XXXI/232/04 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 października 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2004 r. Nr 233, poz.3592),

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 2 kwietnia 2013 r. do 30 kwietnia 2013 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 2 kwietnia 2012 r. Zainteresowani mogli składać na piśmie uwagi, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 maja 2013 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która częściowo została uwzględniona w zakresie zmiany ustalonych w planie: maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej oraz maksymalnych wymiarów zewnętrznych krawędzi budynku mierzonych w rzucie pionowym na powierzchnię terenu.

W wyniku częściowego uwzględnienia wniesionej do uwagi, projekt planu został ponownie uzgodniony w niezbędnym zakresie z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, a następnie ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 września do 14 października 2013 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 1 października 2013 r. Zainteresowani mogli składać na piśmie uwagi, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 października 2013 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi, które mogłyby podlegać rozpatrzeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

Z inicjatywy organu sporządzającego plan wprowadzono do projektu planu zmiany polegające na zmianie przeznaczenia terenu zabudowy jednorodzinnej (w części położonej poza wyznaczoną w planie strefą ochrony konserwatorskiej-podstawowej) na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz przyległego terenu drogi publicznej – klasy dojazdowej, na teren drogi wewnętrznej. W związku z wprowadzonymi zmianami projekt planu wraz z prognozą został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 lutego do 24 lutego 2014 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 7 lutego 2014 r. Zainteresowani mogli składać na piśmie uwagi, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10 marca 2014 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi, które mogłyby podlegać rozpatrzeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

Biorąc pod uwagę powyższe, Burmistrz stwierdził brak konieczności wprowadzenia dalszych zmian do projektu planu oraz brak podstaw do sporządzenia listy nieuwzględnionych uwag, o której mowa w art. 17 pkt 14 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – ze względu na brak przedmiotowych uwag.

Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń Zmiany *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie*, przyjętym uchwałą Nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r.

Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu nie zapisano również inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagających rozstrzygnięcia, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt *Miejscowego planu zagospodarowania zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów - Jaskotle*.