

**UCHWAŁA NR XLVIII/621/22  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 27 stycznia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasz kotle  
w rejonie ulicy Ogrodowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XIV/213/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasz kotle w rejonie ulicy Ogrodowej oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasz kotle w rejonie ulicy Ogrodowej zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje część obrębu Jasz kotle, w granicach działki nr 6.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3. Ustalenia i oznaczenia planu**

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami cyfrowymi i literowymi określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 6) obiekt ujęty w ewidencji zabytków;
- 7) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza (150m).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m;
- 4) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

§ 5. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone symbolami 1MN/U i 2MN/U;
- 2) teren obsługi komunikacji – oznaczony symbolem 1KSU.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojść, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy; z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy infrastruktury technicznej.

2. Ustala się dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1MN/U i 2MN/U jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej i krajobrazy kulturowe.
2. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
  - 1) w granicach terenu 2MN/U ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy; dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę lub odbudowę istniejących budynków;
  - 2) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej

tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

- 3) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do zabudowy historycznej wsi Jaszkotle;
- 4) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;
- 5) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz kompozycję: wnętrz urbanistycznych, zespołów zabudowy i historycznej zieleni;
- 6) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 7) wysokość noworealizowanych budynków nie większa niż 9m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) należy stosować dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 9) pokrycie dachów dachówką w matowym kolorze ceglonym;
- 10) w obiektach historycznych, które posiadały inne niż ceramiczne pokrycie dachu, należy stosować odpowiednie historyczne pokrycie dachu;
- 11) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi;
- 12) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
- 13) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
- 14) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- 15) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.

### 3. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
  - a) plebania przy kościele parafialnym p.w. Wniebowstąpienia Pana Jezusa – ul. Wrocławska 26,
  - b) mur obronny cmentarza;
- 2) dla budynku plebanii ujętego w ewidencji zabytków ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
  - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
  - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - f) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*),
  - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego.

4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. W obszar objęty planem znajduje się w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

**§ 11.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MN/U i 2MN/U = 700 m<sup>2</sup>,
- 2) w granicach terenu 1KSU oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną = 4 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MN/U i 2MN/U = 20 m;
- 2) w granicach terenu 1KSU oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 2 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80<sup>o</sup> do 110<sup>o</sup>.

**§ 12.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów wynoszące od 195 m n.p.m. do 200 m n.p.m. zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław – Starachowice; powyższe ograniczenia dotyczą również wszystkich urządzeń umieszczanych na obiektach budowlanych, w tym także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

2. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu strefy ochronnej dla obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4576 *Pietrzykowice*, ustanowionej decyzją lokalizacyjną *Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 02/78 z dnia 10 stycznia 1978r.*

3. W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy od cmentarza (150m) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 13.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym: teren 2MN/U - wjazdem z drogi publicznej (ul. Wrocławskiej), tereny 1MN/U i 1KSU – wjazdem z drogi publicznej (ulicy Ogrodowej), znajdującymi się poza granicą obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:

- a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1MN/U i 2MN/U,
  - b) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych;
  - 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
  - 5) dopuszcza się usytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2-4 na działce budowlanej lub na terenie, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
  - 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Infrastruktura techniczna:
- 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się realizację wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.
3. Zaopatrzenie w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
  - 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.
4. Kanalizacja sanitarna:
- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
  - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków.
5. Kanalizacja deszczowa:
- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, do kanalizacji deszczowej, lub do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
6. Elektroenergetyka:
- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.
7. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
  - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;

#### 10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 14. Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U.

#### 1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

#### 2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub w budynkach wolnostojących, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleni urządzona.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 0,35;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %;
- 6) ustala się wskaźniki:
  - a) nie mniej niż 700 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) nie mniej niż 450 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, przy czym maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu;
- 8) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
- 9) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w kolorze matowym ceglastym.

§ 17. Wyznacza się teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1KSU.

1. Przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji (parking naziemny).

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

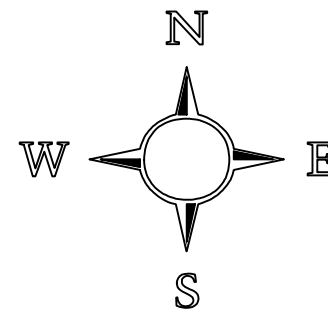
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Anna Skórczak**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI JASKOTLE W REJONIE ULICY OGRODOWEJ

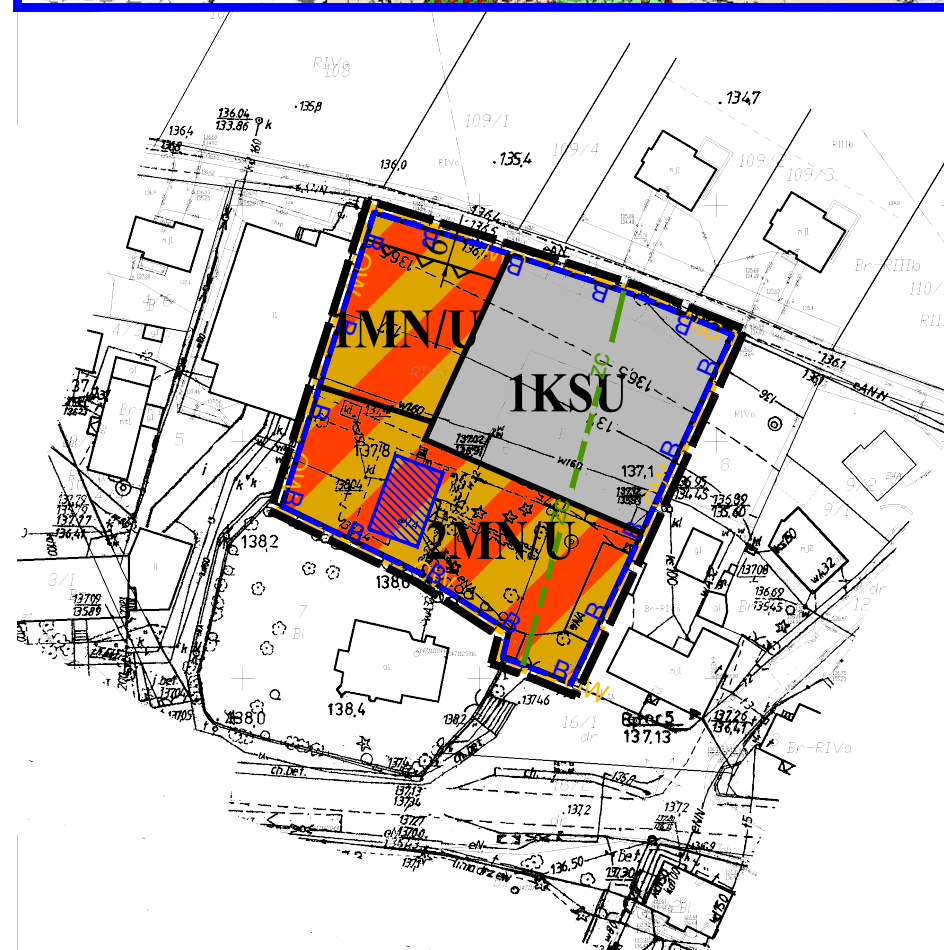
## RYSUNEK PLANU



SKALA 1:1000





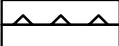






ZALĄCZNIK NR 1



### LEGENDA:

#### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
-  OBIEKT UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD CMENTARZA 150m

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  WYMIARY W METRACH

NA OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM OBOWIĄZUJĄ BEZWZGLEDNE OGRANICZENIA WYSOKOŚCI OBIEKTÓW ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA WROCŁAW – STARACHOWICE

OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU STREFY OCHRONNEJ DLA OBIEKTU TECHNICZNEGO ZLOKALIZOWANEGO W KOMPLEKSIE WOJSKOWYM NR 4576 PIETRZYKOWICE

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XIV/213/19 Z DNIA 28.11.2019 R.  
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 0,55 ha



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/621/22  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 27 stycznia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszkołte  
w rejonie ulicy Ogrodowej  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach  
ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/621/22  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 27 stycznia 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego wsi Jaskotle w rejonie ulicy Ogrodowej**  
**podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/621/22  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 27 stycznia 2022 r.

**Dane przestrzenne,  
o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Plik GML.

## UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasz kotle w rejonie ulicy Ogrodowej sporządzony został na podstawie uchwały XIV/213/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasz kotle w rejonie ulicy Ogrodowej.
2. Plan obejmuje część obrębu Jasz kotle w granicach działki nr 6, o powierzchni 0,51 ha.
3. Projekt planu obejmuje obszar, na którym obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gądów - Jasz kotle, dla terenów we wsi Jasz kotle zatwierdzonego uchwałą Nr V/37/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 lutego 2015r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 9 marca 2015 r., poz. 1008, w którym obszar objęty planem przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Projekt planu miejscowego pozostawia część terenu w dotychczasowym przeznaczeniu oraz wydziela część terenu z przeznaczeniem na cele obsługi komunikacji (parking).
4. Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonej uchwałą nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasz kotle w rejonie ulicy Ogrodowej poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasz kotle w rejonie ulicy Ogrodowej uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV; 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm; 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:  
wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: projekt planu miejscowego w części zmienia dotychczasowe przeznaczenie terenu z funkcji terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej na cele obsługi komunikacji (parking), a pozostałą część terenu zachowuje w dotychczasowym przeznaczeniu. Teren objęty planem jest użytkowany obecnie jako obiekt obsługi (plebania) sąsiadującego kościoła parafialnego p.w. Wniebowstąpienia Pana Jezusa (ul. Wrocławska

26). Część terenu wydzielona pod obsługę komunikacji (parking) będzie również służyła obsłudze obiektu kultu religijnego.

Obszar objęty planem znajduje się wśród istniejącej zabudowy wsi Jasz kotle..

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
  - b) tereny objęte planem nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ponieważ obejmują tereny przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne w dotychczas obowiązującym planie miejscowym.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obiektów i terenów ujętych w ewidencji zabytków. W celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Jasz kotle ustalono strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego. W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono strefę OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
  - a) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
  - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Plan wskazuje na ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów ze względu na położenie w strefie powierzchni ograniczających przeszkody zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław – Starachowice oraz w zasięgu strefy ochronnej dla obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4576 *Pietrzykowice*, ustanowionej decyzją lokalizacyjną *Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 02/78 z dnia 10 stycznia 1978r.*
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  - a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasz kotle w rejonie ulicy Ogrodowej wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej „Gazeta Wrocławska” z dn. 28 września 2020 r.

- b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 28 września do 19 października 2020 r.
  - c) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w następujących terminach: wyłożenie w dniach od 25 października do 17 listopada 2021 r., do dnia 1 grudnia 2021 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 8 listopada 2021 r. zorganizowana została dyskusja publiczna; we wskazanym terminie, tj. do dnia 1 grudnia 2021 r. nie złożono uwag do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej i przewidują możliwość jej rozbudowy,
  - 13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowania projektu planu miejscowego opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
  - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 15) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
  - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego nie obejmują terenów, dla których niezbędne było by określenie wymagań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 17) nowa zabudowa została wyznaczona w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Jasz kotle, na obszarach charakteryzujących się stosunkowo dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz podstawowym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.) – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasz kotle w rejonie ulicy Ogrodowej jest zgodne z wynikami analizy w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętej uchwałą nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu nie będzie miało praktycznie wpływu na wydatki i dochody gminy.
  - 3) nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu miejscowego.