

Projekt

z dnia 20 października 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi
Sadków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXIX/387/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Sadków, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXI/300/20 z dnia 25 czerwca 2020 r.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Sadków, obejmuje obszar, przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na ich brak;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
- 2) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 3) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **przeznaczenie terenu** – funkcja terenu identyfikowana przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

7) **sieci uzbrojenia** –przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających.

3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako:

- 1) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 2) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu.

2. Na każdym terenie dopuszcza się urządzenia budowlane, zieleń i inne powierzchnie biologicznie czynne, towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 5. Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) poza innymi zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni zabudowy,
 - b) intensywności zabudowy,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 3) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 12 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) na obszarze planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław Strachowice, pokazane na rysunku planu;
- 5) Na obszarze planu obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do rzędnej 147 mnpm wynikające z sąsiedztwa obiektu radiolokacyjnego znajdującego się w Pietrzykowicach.

§ 6. 1. Obszar planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319, subzbiornik Prochowice-Środa Śląska, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.

2. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, teren oznaczony na rysunku planu symbolem IMN należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 8. 1. Teren 1KDL ustala się jako obszar przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się umieszczanie, urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 40° do 140° ;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 450 m^2 ;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki z zastrzeżeniem pkt 4 nie może być mniejsza niż 15 m;
- 4) dla działek o przeznaczeniu infrastruktura techniczna i infrastruktura drogowa obowiązują:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 25 m^2 ,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 5m.

§ 10. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w całym obszarze planu dopuszcza się sieci rozdzielcze uzbrojenia;
- 2) w przypadku sytuowania sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg publicznych obowiązuje zapewnienie do nich dojazdu i dostępu;
- 3) w przypadku sytuowania infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej dopuszcza się wydzielanie nieruchomości pod nią bez ograniczenia jej powierzchni;
- 4) **w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, z wyjątkiem wody do celów spożywczych i bytowych, z indywidualnych ujęć wody,
 - c) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:**
 - a) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - odprowadzenie do rowów otwartych lub zbiornika retencyjno-odparowującego,
 - odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - dla działek, na których sytuowane są budynki mieszkalne jednorodzinne obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie przedmiotowej nieruchomości,
 - b) obowiązuje odprowadzenie ścieków siecią kanalizacji sanitarnej;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się zasilanie z sieci gazowej, lub zaopatrzenie ze zbiorników indywidualnych;
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła:
 - a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskim stopniu zanieczyszczeń,

- b) opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kW z wyłączeniem źródeł opartych na energii wiatru o mocy powyżej 40kW,
 - c) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne,
 - d) budowę stacji transformatorowych dopuszcza się, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty kontenerowe lub wewnętrzne,
 - e) budowę stacji transformatorowych kontenerowych dopuszcza się na wydzielonych działkach z zapewnieniem do nich dojazdu;
- 9) przewody sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
 - b) na terenie nieruchomości obowiązuje zorganizowanie miejsca gromadzenia odpadów, zaleca się obudowanie lub osłonięcie takiego miejsca.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 10 m;
- 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5m;
- 3) na każdej działce zabudowy jednorodzinnej obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w liczbie, co najmniej 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 4) obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w pkt 3:
 - a) na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
 - b) na terenach przyległych dróg wewnętrznych;
- 5) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 6) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 3 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 5.

§ 11. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 10%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) uzupełniająca:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,5;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 10m, przy czym obowiązuje również uwzględnienie ustaleń § 5 pkt 4 i 5;
- 7) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰ z zastrzeżeniem pkt 9;
 - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰;
- 8) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
 - b) 450 m² dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych.

4. Dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica publiczna klasy lokalnej;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.

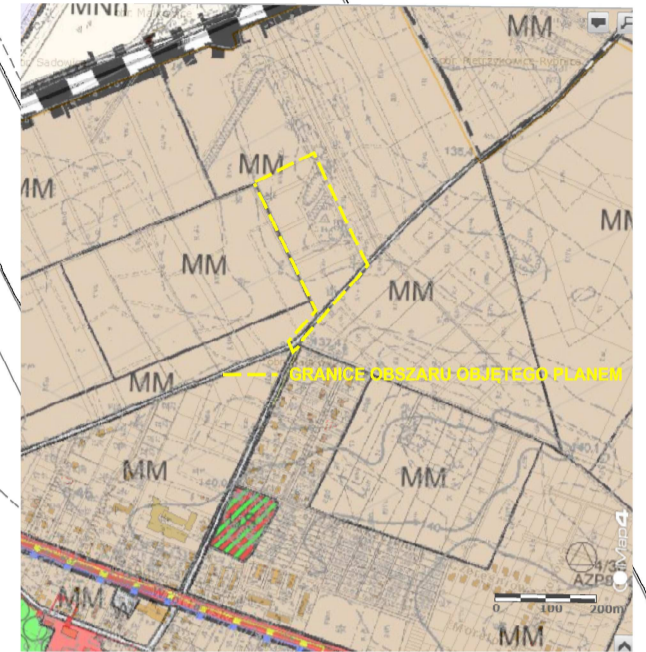
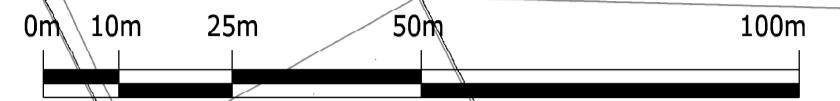
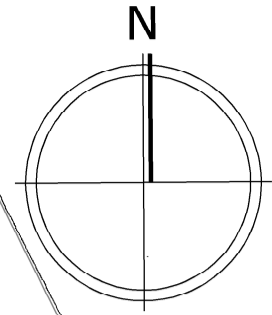
2. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 12m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 12m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI SADKÓW RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY

LEGENDA

	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	KDL Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
	Szerokości drogi w liniach rozgraniczających
	Wymiarowanie linii zabudowy
	9,49 ha Orientacyjna powierzchnia terenu
	Powierzchnie ograniczające wynikające z dokumentacji lotniska Wrocław Strachowice, wraz z wysokością rzędnej i określeniem nachylenia

1MN
3,467 ha

1KDL

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR RADY MIEJSKIEJ
W KĄTACH WROCŁAWSKICH Z DNIA
DZ.U. WOJ. DOLNOŚLĄSKIEGO Z POZ.....

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt planu był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu.

I. Rozstrzyga się następująco nie uwzględnione uwagi złożone podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu:

1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej przez 46 osób, zgodnie z listą znajdująca się w dokumentacji planistycznej, w części dotyczącej:

- 1) pozostawienia na dz. nr 105/6, 105/7, 105/8, 105/9, 105/10, 105/11, 105/12 położonych w obrębie Sadków, ustaleń uchwały nr XXXII/264/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r. (Dz.U. woj. wrocławskiego Nr 3, poz. 31 z 1997r.) tj. uprawy rolne z zakazem zabudowy kubaturowej, na pozostałej 105/5 zieleni;

uzasadnienie: uwzględnienie przedmiotowej uwagi byłoby sprzeczne z celem opracowania planu. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXI/300/20 z dnia 25 czerwca 2020 r.) działki są przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej - zarówno jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej.

- 2) nie podejmowania planu miejscowego północnej części wsi Sadków (wg uchwały XXIX/387/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Sadków).;

uzasadnienie: uwzględnienie przedmiotowej uwagi byłoby sprzeczne z celem opracowania planu. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXI/300/20 z dnia 25 czerwca 2020 r.) działki są przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej - zarówno jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej. Rada Miejska poprzez swoją uchwałę nr XXIX/387/17 z dn. 30.03.2017r. przychyliła się do wniosków właściciela terenu, który wnosił o ustalenie na przedmiotowych działkach przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną.

2. Nie uwzględnia się uwagi złożonej do projektu planu przez Sołtysa Wsi Sadków w dn. 30.05.2018r. w części dotyczącej:

- 1) nie podejmowania planu miejscowego północnej części wsi Sadków (wg uchwały XXIX/387/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Sadków)

uzasadnienie: uwzględnienie przedmiotowej uwagi byłoby sprzeczne z celem opracowania planu. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXI/300/20 z dnia 25 czerwca 2020 r.) działki są przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej - zarówno jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej. Rada Miejska poprzez swoją uchwałę nr XXIX/387/17 z dn. 30.03.2017r. przychyliła się do wniosków właściciela terenu, który wnosił o ustalenie na przedmiotowych działkach przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną.

- 2) wprowadzenia do projektu planu zapisu o "właściwym przygotowaniu infrastruktury i wybudowaniu drogi (pokrywającej się z ul. Kasztanową) przed rozpoczęciem budowy".

uzasadnienie: Do uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego nie wprowadza się zapisów o „właściwym przygotowaniu infrastruktury i wybudowaniu drogi (pokrywającej się z ul. Kasztanową) przed rozpoczęciem budowy”, ani innych warunkujących zabudowę, bowiem wykracza to poza kompetencje rady miejskiej, przewidziane przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zaproponowany zapis wykracza poza zakres ustaleń planu określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób postępowania w trakcie budowy, konieczne

wyposażenie w infrastrukturę, określone są w prawie budowlanym oraz innych przepisach odrębnych i rada miejska nie ma uprawnień do regulowania tych kwestii.

- 3) ograniczenia sposobu ogrzewania dopuszczonego w planie wyłącznie do ogrzewania gazem;

uzasadnienie: Nie uwzględnia się uwagi w zakresie ograniczenia sposobu ogrzewania dopuszczonego w planie wyłącznie do ogrzewania gazem, bowiem regulacja taka będzie również przekroczeniem art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym upoważniającym do stanowienia o zasadach modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przepis ten bowiem nie daje organom gminy kompetencji do określania źródeł ciepła. Zgodnie z art. 96 ust. 1 Prawo ochrony środowiska to Sejmik Województwa może w drodze uchwały wprowadzić ograniczenia lub zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Natomiast w art. 96 ust. 6 pkt 3 tej ustawy stanowi, iż uchwała Sejmiku może określać rodzaje lub jakość paliw dopuszczonych do stosowania. Dlatego też wnioskowane ustalenie wykracza poza kompetencje rady miejskiej i jako takie nie jest możliwe do uwzględnienia w projekcie planu.

- 4) ustalenia na rysunku przebiegu dróg wewnętrznych, innej infrastruktury i terenów zielonych;

uzasadnienie: Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej uszczegółowienia rysunku planu o przebieg dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i terenów zieleni, ponieważ z uwagi na niewielki obszar objęty planem nie ma potrzeby usztywniania rysunku planu w tym zakresie i możliwe jest pozostawienie decyzji w tym zakresie inwestorowi, który jednakże musi się dostosować do szerokości dróg wewnętrznych i wielkości działek budowlanych, ustalonych w projekcie planu. Z uwagi na podniesienie powierzchni biologicznie czynnej nie ma również potrzeby wyznaczania odrębnych terenów zieleni.

- 5) Odsunięcia planowanej zabudowy od ulicy lokalnej, tak jak budynków w sąsiedztwie ulicy Szkolnej.

uzasadnienie: Nie uwzględnia się uwagi w zakresie odsunięcia nowej zabudowy od ulicy lokalnej, tak jak budynki przy ul. Szkolnej, bowiem brak jest uzasadnienia dla tego rozwiązania. Planowana droga lokalna – przedłużenie ul. Kasztanowej zostaje poszerzona do 12m w liniach rozgraniczających. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone zostały w odległości 6m od linii rozgraniczającej i nie ma potrzeby ustalać nieprzekraczalnych linii zabudowy w większej odległości. W projekcie planu nie wyznacza się obowiązujących linii zabudowy, dlatego też nie ma przeciwwskazań, aby inwestor odsunął budynki dalej, w zależności od koncepcji zabudowy działki. Odległość 6m od linii rozgraniczających jest jednak wystarczająca pod względem obowiązujących przepisów odrębnych, a większa odległość nie jest potrzebna w przypadku drogi gminnej. Teren nie przylega do zabudowań ulicy Szkolnej.

II. Rozstrzyga się następująco nie uwzględnione uwagi złożone podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu:

1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej przez 60 osób, zgodnie z listą znajdująca się w dokumentacji planistycznej, w części dotyczącej:

- 1) precyzyjnego wskazania drogi dojazdowej do przekształcanej działki, którą miałyby się odbywać transport materiałów budowlanych do planowanej budowy, z wyłączeniem ulicy Szkolnej, ze względu na bezpieczeństwo dzieci;
- 2) obowiązku dostosowania drogi dojazdowej do co najmniej drogi technicznej, jeśli nie będzie spełniała takich kryteriów, a wskazywana (niestety nie w formie pisemnej a w dyskusji) ulica Kasztanowa, jako potencjalna droga dojazdowa do rzeczonyj działki, nie spełnia norm pod względem szerokości stanu podłoża i nawierzchni (droga polna) ani bezpiecznego połączenia jej z drogami głównymi (ograniczona widoczność, wąski wyjazd);
- 3) rozbudowania, przed rozpoczęciem budowy, wodociągu i kanalizacji, ponieważ wiadomo, że istniejące nie będą w stanie sprawnie obsłużyć powstającego osiedla, a z pewnością dołączenie do nich nowych odbiorców, zakłóci korzystanie z nich istniejących domostw;
- 4) odrzucenia planu w całości.

uzasadnienie:

Ad.1. W obszarze planu wyznaczono fragment drogi lokalnej (będącej przedłużeniem istniejących dróg gminnych), która służyć będzie do obsługi obszaru projektowanej zabudowy i przewiduje się jej odpowiednie parametry techniczne. Regulacje dotyczące wyznaczenia drogi transportu materiałów budowlanych na plac budowy wymagałyby konieczności zawarcia w planie ustaleń w zakresie

organizacji ruchu drogowego oraz ewentualnie ustaleń, co do usytuowania dojazdów do działek budowlanych, ustalenia takie wykraczają poza zakres ustaleń planu przewidziany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu ponadto mogą odnosić się wyłącznie do terenów znajdujących się w granicach przedmiotowego planu. Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych to zarządca drogi został upoważniony do przeprowadzenia indywidualnej oceny technicznych i infrastrukturalnych możliwości dostępu do drogi publicznej z terenu nieruchomości do niej przyległej z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego. Dlatego też uwzględnienie przedmiotowej uwagi nie jest zasadne.

Ad.2. Brak jest możliwości uwzględnienia przedmiotowej uwagi. Ustalenie projektu planu dotyczy mogą wyłącznie obszaru, który został planem objęty. W obszarze planu wyznaczono fragment drogi lokalnej, która służyć będzie do obsługi obszaru projektowanej zabudowy i przewiduje się jej odpowiednie parametry techniczne. W pozostałym obszarze, istnieją inne możliwości ustalenia niezbędnej rozbudowy dróg publicznych - w pierwszej kolejności jest to decyzja (ZRID) – na realizację inwestycji drogowej. Dlatego też plan miejscowy nie może ustalać żadnych obowiązków co do dróg, które nie znajdują się w obszarze jego opracowania.

Ad.3. Nie jest celowe przyjęcie przedmiotowej uwagi, bowiem ani termin, ani sposób postępowania w sprawie rozbudowania wodociągu i kanalizacji również nie jest przedmiotem ustaleń uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia planu miejscowego, przewidzianym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z obowiązującym prawodawstwem regulują to przepisy ustaw. Na etapie realizacji inwestycji zostaną ocenione pod względem technicznym oraz określone warunki zasilania terenu, które potem zostaną wykonane. Nie jest celowym rozbudowa wodociągu, ani kanalizacji na tereny, które nie są przewidziane pod zabudowę. z drugiej zaś strony nie ma również w planie miejscowym możliwości uzależnienia dopuszczalnej zabudowy od występowania danych sieci infrastruktury technicznej.

Ad.4. Uwzględnienie przedmiotowej uwagi byłoby sprzeczne z celem opracowania planu. Dlatego też brak jest uzasadnienia do uwzględnienia takiej uwagi. Rada Miejska poprzez swoją uchwałę Nr XXIX/387/17 z dnia 30 marca 2017r. przychyliła się do wniosków właściciela terenu, który prosił o ustalenie na działkach przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową – jednorodziną, dlatego też po przejściu dotychczasowej procedury planistycznej nieuzasadnionym byłoby rezygnowanie z uchwalenia przedmiotowego projektu planu miejscowego.

2. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w przedmiocie: uwzględnienia drogi dojazdowej do przekształcanej działki – transport materiałów budowlanych; dostosowania planowanej drogi do wymogów technicznych – potencjalna droga nie spełnia wymogów obecnie (brak określenia w planie która to mogłaby być); brak wodociągu (infrastruktura itd.) odrzucenia planu w całości.

uzasadnienie:

W obszarze planu wyznaczono fragment drogi lokalnej (będącej przedłużeniem istniejących dróg gminnych), która służyć będzie do obsługi obszaru projektowanej zabudowy i przewiduje się jej odpowiednie parametry techniczne. Regulacje dotyczące wyznaczenia drogi transportu materiałów budowlanych na plac budowy wymagałyby konieczności zawarcia w planie ustaleń w zakresie organizacji ruchu drogowego oraz ewentualnie ustaleń co do usytuowania dojazdów do działek budowlanych, ustalenia takie wykraczają poza zakres ustaleń planu przewidziany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu ponadto mogą odnosić się wyłącznie do terenów znajdujących się w granicach przedmiotowego planu. Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych to zarządca drogi został upoważniony do przeprowadzenia indywidualnej oceny technicznych i infrastrukturalnych możliwości dostępu do drogi publicznej z terenu nieruchomości do niej przyległej z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego. Dlatego też uwzględnienie przedmiotowej uwagi nie jest zasadne. W pozostałym obszarze, istnieją inne możliwości ustalenia niezbędnej rozbudowy dróg publicznych - w pierwszej kolejności jest to decyzja (ZRID) – na realizację inwestycji drogowej. Dlatego też plan miejscowy nie może ustalać żadnych obowiązków co do dróg, które nie znajdują się w obszarze jego opracowania.

Ani termin, ani sposób postępowania w sprawie rozbudowania wodociągu i kanalizacji również nie jest przedmiotem ustaleń uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia planu miejscowego, przewidzianym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z obowiązującym prawodawstwem regulują to przepisy ustaw. Na etapie realizacji inwestycji zostaną ocenione pod względem technicznym oraz określone warunki zasilania terenu, które potem zostaną wykonane. Nie jest celowym rozbudowa wodociągu, ani kanalizacji na tereny, które nie są przewidziane pod zabudowę. z drugiej zaś

strony nie ma również w planie miejscowym możliwości uzależnienia dopuszczalnej zabudowy od występowania danych sieci infrastruktury technicznej.

Uwzględnienie przedmiotowej uwagi byłoby sprzeczne z celem opracowania planu. Dlatego też brak jest uzasadnienia do uwzględnienia takiej uwagi. Rada Miejska poprzez swoją uchwałę Nr XXIX/387/17 z dnia 30 marca 2017r. przychyliła się do wniosków właściciela terenu, który prosił o ustalenie na działkach przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową – jednorodzinną, dlatego też po przejściu dotychczasowej procedury planistycznej nieuzasadnionym byłoby rezygnowanie z uchwalenia przedmiotowego projektu planu miejscowego.

3. Nie uwzględnia się uwagi Tauron Dystrybucja SA Oddział we Wrocławiu, dotyczącej :

- 1) dopuszczenia stacji transformatorowych słupowych;
- 2) ustalenia w planie, iż w przypadku wystąpienia kolizji, przebudowa istniejącej kablowej linii elektroenergetycznej 20 kV, będzie możliwa wyłącznie na wniosek zainteresowanych Inwestorów w porozumieniu z Tauron Dystrybucja SA Oddział we Wrocławiu. Szczegóły techniczne przebudowy zostaną określone w warunkach usunięcia kolizji.

uzasadnienie:

Ad.1. Z uwagi na ochronę wartości estetycznych, ład przestrzenny, a także wymogi architektury i urbanistyki nie przewiduje się ani linii napowietrznych, ani stacji słupowych, które negatywnie są odbierane w krajobrazie zabudowy. Dlatego też uwzględnienie uwagi nie jest zasadne.

Ad.2. Sposób realizacji ustaleń planu miejscowego, w tym konieczności i sposobu uzgodnień pomiędzy podmiotami wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego, przewidziany w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego też brak jest możliwości, jak i zasadności dla uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

II. Rozstrzyga się następująco nie uwzględnione uwagi złożone podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu:

1. Uwagi (A), w ilości 16 szt. o jednobrzmiącej treści, złożone przez 17 osób, przy czym 3 osoby złożyły uwagę zredagowaną w imieniu innej (tej samej) osoby, nazwiska, adresy i daty złożenia w aktach sprawy, nie uwzględnia się w całym zakresie:

- 1) precyzyjnego wskazania drogi dojazdowej do przekształcanej działki oraz jej technicznego przystosowania do planowanego ruchu transportu ciężkiego, wykluczenia ul. Szkolnej z możliwości dojazdu do terenu, postulatu wykorzystania ul. Kasztanowej do dojazdu do terenu;
- 2) wybudowania potrzebnej infrastruktury kanalizacyjnej i wodnej przed zatwierdzeniem planu;
- 3) możliwości stawiania nieruchomości w odległości mniejszej niż 12m od planowanych dróg;
- 4) wyznaczenia terenów zielonych o wielkości nie mniejszej niż 20% powierzchni każdej działki, przeznaczenie części terenu pod wspólną aktywność mieszkańców (skwer, miejsce na zieleń, ławki etc. w tym plac zabaw dla dzieci);
- 5) zmiany sposobu ogrzewania planowanych nieruchomości na ogrzewanie rygorystycznie przestrzegające normy środowiskowe. Uzasadnione byłoby stosowanie ogrzewania gazowego lub prądem;
- 6) zmiany sposobu odprowadzania wody opadowej. Plan zakłada wykorzystanie rowu melioracyjnego, tylko w miejscu planowanej zabudowy rowu nie ma, a nawet gdyby był to dokąd miałby płynąć, skoro rowy w najbliższej okolicy są niedrożne od wielu lat;
- 7) uniemożliwienia inwestorom zastosowania zabudowy teoretycznie dwurodzinnej, a praktycznie szeregowej, co ma miejsce w Sadkowie przy ul. Morelowej;
- 8) odrzucenia planu w całości.

uzasadnienie:

Ad.1. W obszarze planu wyznaczono fragment drogi lokalnej (będącej przedłużeniem istniejących dróg gminnych – ul. Kasztanowej i Szkolnej), która służyć będzie do obsługi obszaru projektowanej zabudowy i przewiduje się jej odpowiednie parametry techniczne. Regulacje dotyczące wyznaczenia drogi transportu materiałów budowlanych na plac budowy wymagałyby konieczności zawarcia w planie ustaleń w zakresie organizacji ruchu drogowego oraz ewentualnie ustaleń, co do usytuowania dojazdów

do działek budowlanych, ustalenia takie wykraczają poza zakres ustaleń planu przewidziany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu ponadto mogą odnosić się wyłącznie do terenów znajdujących się w granicach przedmiotowego planu. Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych to zarządca drogi został upoważniony do przeprowadzenia indywidualnej oceny technicznych i infrastrukturalnych możliwości dostępu do drogi publicznej z terenu nieruchomości do niej przyległej z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego. Ulica Szkolna i Kasztanowa, znajdują się poza obszarem planu. W planie miejscowym, jak już wskazywano wcześniej nie ma możliwości ustalenia zasad ruchu na wnioskowanych ulicach, dlatego brak jest możliwości wskazania dojazdu do terenu przez ul. Kasztanową i wskazania zakazu dojazdu przez ul. Szkolną. Dlatego też uwzględnienie przedmiotowej uwagi nie jest zasadne, ani możliwe ze względu na uwarunkowania prawne. Za pomocą uwagi do planu miejscowego nie jest również możliwe utwardzenie drogi dojazdowej.

Ad.2. Nie ma możliwości wybudowania infrastruktury wodnej i kanalizacyjnej przed zatwierdzeniem planu, ponieważ nikt nie będzie doprowadzał sieci infrastruktury technicznej do terenów rolnych. Byłoby to nieuzasadnione ze względów technicznych i ekonomicznych. Dopiero wejście w życie planu miejscowego otwiera drogę do następnych inwestycji. Nie jest to też postulat możliwy do uwzględnienia w projekcie planu miejscowego.

Ad.3. W projekcie planu ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających planowanej ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem IKDL. Brak jest uzasadnienia dla odsuwania tej zabudowy na odległość 12m, jak wnioskują wnoszący uwagę. Teren objęty opracowaniem planu miejscowego nie przylega bezpośrednio do istniejącej zabudowy, w związku z powyższym argument dot. zepsucia układu urbanistycznego nie jest trafiony, tym bardziej, iż w większości opracowanych i uchwalonych planów miejscowych w obrębie Sadków zachowuje się 6m linie nieprzekraczalną od granic pasów drogowych istniejących i planowanych dróg. Z uwagi również na zmianę polityki gminy w zakresie wielkości działek budowlanych i ustalenie w Studium dopuszczalnych mniejszych powierzchni działek budowlanych pod zabudowę, co było podyktowane licznymi wnioskami mieszkańców i właścicieli działek, ustalenie w planie miejscowym nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 12m od drogi uniemożliwiłoby racjonalną zabudowę takich działek. Dlatego też brak jest obecnie takiej praktyki i uzasadnienia dla ustalenia linii nieprzekraczalnych zabudowy w odległości 12m od granicy działki.

Ad.4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie (par. 12 ust. 3 pkt 3) ustalono, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%, jest to 2,5 raza więcej, niż wskazują wnoszący uwagę. Dlatego uwzględnienie uwagi w tym zakresie jest nieuzasadnione. Z uwagi na fakt, iż 50% powierzchni działki będzie przeznaczona na zieleń (powierzchnię biologicznie czynną) to również brak jest uzasadnienia dla przeznaczenia dodatkowego terenu pod tereny zielone. W okolicy występują również tereny gminne przeznaczone na ten cel, które będą służyć wszystkim mieszkańcom wsi. Z wyżej wymienionych powodów uwzględnienie uwagi nie było uzasadnione.

Ad.5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło w projekcie planu wskazano zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła: a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskim stopniu zanieczyszczeń, b) opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW; Wyczerpuje to zakres ustaleń dopuszczalny w planie miejscowym, bardziej szczegółowe regulacje nie mogą być dokonywane w planie miejscowym, w tym zakresie obowiązują przepisy uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dn. 30.11.2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz.U. Województwa Dolnośląskiego z 2017r. poz. 5155). Rada Miejska nie ma kompetencji w ustaleniu rodzajów spalanych paliw, bowiem w związku z art. 96 ust. 1, 6, 7 i 9 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska jest to kompetencja Sejmiku Województwa. W związku z powyższym uwaga nie może być uwzględniona.

Ad.6. Nieprawdziwym jest stwierdzenie, iż w zakresie odprowadzenia wód opadowych projekt planu przewiduje wykorzystanie rowu melioracyjnego, który w obszarze planu nie występuje. Zgodnie z par. 10 ust. 1 pkt 5 lit. a w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się: odprowadzenie do rowów otwartych lub zbiornika retencyjno-odparowującego, odprowadzenie sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem tiret czwarte, zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych

do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych, dla działek, na których sytuowane są budynki mieszkalne jednorodzinne obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie przedmiotowej nieruchomości. Odprowadzenie wód do rowu otwartego jest tylko jedną z możliwości i może wystąpić w przypadku budowy rowów odwadniających drogę lokalną. Odwodnienie posesji indywidualnych ma być rozwiązane w obrębie przedmiotowych działek. Ustalenia są sformułowane prawidłowo i brak jest przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Ad.7. W przedmiotowym projekcie planu miejscowego dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą. W związku z powyższym zabudowa szeregowa nie będzie dopuszczalna w świetle przepisów prawa miejscowego, realizuje to postulat mieszkańców. Proces budowlany opiera się w pierwszym rzędzie na przepisach wyższego rzędu, gdzie występują pojęcia, którymi posługuje się plan miejscowy. Zgodnie z art. 3 pkt 2a Ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane przyjęto następującą definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; Żaden dokument prawny nie określa definicji budynku w zabudowie bliźniaczej. Natomiast art. 3 pkt 2a ww. ustawy wskazuje, że przez jednorodzinny budynek mieszkalny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość. Brak jest w przepisach wyższego rzędu zdefiniowania, w jaki sposób mają być usytuowane segmenty budynku czy części mieszkalne i lokale użytkowe. Rady Miejska nie ma jednak kompetencji do stanowienia sposobu konstruowania budynków bliźniaczych w planie miejscowym. Uznaje się również, że byłoby to ustalenie zbyt daleko idące i ingerujące w zasady konstrukcji i zabudowy, dlatego uwagę uznaje się za niezasadną do uwzględnienia.

Ad.8. Z uwagi na niecelowość uwzględnienia wyżej wymienionych uwag nie uwzględnia się również apelu o odrzucenie przedmiotowego projektu planu.

2. Uwagi (B), w ilości 4 szt. o jednobrzmiącej treści, nazwiska, adresy i daty złożenia w aktach sprawy nie uwzględnia się w całym zakresie:

- 1) dokładnego wskazania drogi dojazdowej do miejsca planowanej zabudowy, wykluczenia ul. Szkolnej z możliwości dojazdu do terenu;
- 2) wybudowania infrastruktury kanalizacyjnej i wodnej przystosowanej do planowanej liczby zabudowań;
- 3) możliwości stawiania nieruchomości w odległości mniejszej niż 12m od planowanych dróg;
- 4) zmiany sposobu ogrzewania planowanych nieruchomości na prądowe lub gazowe;
- 5) określenia sposobu odprowadzenia wody opadowej, użycie rowu melioracyjnego jest niemożliwe;
- 6) wyraźnego zakazania zabudowy szeregowej, nawet w postaci teoretycznie dwurodzinnej,
- 7) utrzymania planu w stylu zabudowy typowo wiejskiej, z dużą ilością zieleni;
- 8) wykonania całego planu zagospodarowania ul. Kasztanowej i tamtejszych okolic w stronę Rybnicy oraz Słonecznych Sadów, by uniknąć chaotycznej i nieprzemysłanej urbanizacji;
- 9) odrzucenia planu w całości.

uzasadnienie:

Ad.1. W obszarze planu wyznaczono fragment drogi lokalnej (będącej przedłużeniem istniejących dróg gminnych – ul. Kasztanowej i Szkolnej), która służyć będzie do obsługi obszaru projektowanej zabudowy i przewiduje się jej odpowiednie parametry techniczne. Regulacje dotyczące wyznaczenia drogi dojazdu poza obszarem planu oraz transportu materiałów budowlanych na plac budowy wymagałyby konieczności zawarcia w planie ustaleń w zakresie organizacji ruchu drogowego oraz ewentualnie ustaleń, co do usytuowania dojazdów do działek budowlanych, ustalenia takie wykraczają poza zakres ustaleń planu przewidziany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu ponadto mogą odnosić się wyłącznie do terenów znajdujących się w granicach przedmiotowego planu. Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych to zarządca drogi został upoważniony do przeprowadzenia indywidualnej oceny technicznych i infrastrukturalnych możliwości dostępu do drogi publicznej z terenu nieruchomości do niej przyległej z uwzględnieniem zasad

bezpieczeństwa ruchu drogowego. Ulica Szkolna i Kasztanowa, znajdują się poza obszarem planu. W planie miejscowym, jak już wskazywano wcześniej nie ma możliwości ustalenia zasad ruchu na wnioskowanych ulicach, dlatego brak jest możliwości wskazania dojazdu do terenu przez ul. Kasztanową i wskazania zakazu dojazdu przez ul. Szkolną. Dlatego też uwzględnienie przedmiotowej uwagi nie jest zasadne, ani możliwe ze względu na uwarunkowania prawne.

Ad.2. Brak jest możliwości uwzględnienia postulatu wybudowania infrastruktury technicznej w planie miejscowym. Dopiero wejście w życie planu miejscowego otwiera drogę do następnych inwestycji i możliwość zaplanowania adekwatnych do planowanego zagospodarowania sieci infrastruktury technicznych.

Ad.3. W projekcie planu ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających planowanej ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem IKDL. Brak jest uzasadnienia dla odsuwania tej zabudowy na odległość 12m, jak wnioskują wnoszący uwagę. Teren objęty opracowaniem planu miejscowego nie przylega bezpośrednio do istniejącej zabudowy, w związku z powyższym argument dot. zepsucia układu urbanistycznego nie jest trafiony, tym bardziej, iż w większości opracowanych i uchwalonych planów miejscowych w obrębie Sadków zachowuje się 6m linie nieprzekraczalną od granic pasów drogowych istniejących i planowanych dróg. Z uwagi również na zmianę polityki gminy w zakresie wielkości działek budowlanych i ustalenie w Studium dopuszczalnych mniejszych powierzchni działek budowlanych pod zabudowę, co było podyktowane licznymi wnioskami mieszkańców i właścicieli działek, ustalenie w planie miejscowym nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 12m od drogi uniemożliwiałoby racjonalną zabudowę takich działek. Dlatego też brak jest obecnie takiej praktyki i uzasadnienia dla ustalenia linii nieprzekraczalnych zabudowy w odległości 12m od granicy działki.

Ad.4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło w projekcie planu wskazano zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła: a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskim stopniu zanieczyszczeń, b) opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW; Wyczerpuje to zakres ustaleń dopuszczalny w planie miejscowym, bardziej szczegółowe regulacje nie mogą być dokonywane w planie miejscowym, w tym zakresie obowiązują przepisy uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dn. 30.11.2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz.U. Województwa Dolnośląskiego z 2017r. poz. 5155). Rada Miejska nie ma kompetencji w ustaleniu rodzajów spalanych paliw, bowiem w związku z art. 96 ust. 1, 6, 7 i 9 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska jest to kompetencja Sejmiku Województwa. W związku z powyższym uwaga nie może być uwzględniona.

Ad.5. Zgodnie z par. 10 ust. 1 pkt 5 lit. a w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się: odprowadzenie do rowów otwartych lub zbiornika retencyjno-odparowującego, odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem tiret czwarte, zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych, dla działek, na których sytuowane są budynki mieszkalne jednorodzinne obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie przedmiotowej nieruchomości. Odprowadzenie wód do rowu otwartego jest tylko jedną z możliwości i może wystąpić w przypadku budowy rowów odwadniających drogę lokalną, jest również powszechnie stosowana praktyka dla odprowadzenia wód opadowych z terenów dróg i nie ma przesłanek, aby z tej możliwości zrezygnować. Odwodnienie posesji indywidualnych ma być rozwiązane w obrębie przedmiotowych działek. Ustalenia są sformułowane prawidłowo i brak jest przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Ad.6. W przedmiotowym projekcie planu miejscowego dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą. W związku z powyższym zabudowa szeregowa nie będzie dopuszczalna w świetle przepisów prawa miejscowego, realizuje to postulat mieszkańców. Proces budowlany opiera się w pierwszym rzędzie na przepisach wyższego rzędu, gdzie występują pojęcia, którymi posługuje się plan miejscowy. Zgodnie z art. 3 pkt 2a Ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane przyjęto następującą definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; Żaden dokument

prawny nie określa definicji budynku w zabudowie bliźniaczej. Natomiast art. 3 pkt 2a ww. ustawy wskazuje, że przez jednorodzinny budynek mieszkalny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość. Brak jest w przepisach wyższego rzędu zdefiniowania, w jaki sposób mają być usytuowane segmenty budynku czy części mieszkalne i lokale użytkowe. Rada Miejska nie ma jednak kompetencji do stanowienia sposobu konstruowania budynków bliźniaczych w planie miejscowym. Uznaje się również, że byłoby to ustalenie zbyt daleko idące i ingerujące w zasady konstrukcji i zabudowy, dlatego uwagę uznaje się za niezasadną do uwzględnienia.

Ad.7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie (par. 12 ust. 3 pkt 3) ustalono, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%. Wnoszący uwagę nie precyzują jakie byłyby satysfakcjonujące parametry zieleni, uznaje się że poziom nasycenia działek powierzchnią biologicznie czynną w ilości co najmniej 50% powierzchni działki jest wystarczający, w związku z czym uwzględnienie uwagi nie było uzasadnione, tym bardziej, że nie została jasno sformułowana.

Ad.8. Przedmiotowy projekt planu realizuje ustalenia uchwały nr XXIX/387/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Sadków. Objęcie planem miejscowym innych części wsi może być realizowane na podstawie innych uchwał, w przedmiotowym planie miejscowym zrealizowanie postulatu nie jest możliwe.

Ad.9. – z uwagi na niecelowość uwzględnienia wyżej wymienionych uwag nie uwzględnia się również apelu o odrzucenie przedmiotowego projektu planu.

3. Uwagi (C), złożonej w dn. 31.08.2020r. nie uwzględnia się w całym zakresie:

- 1) dokładnego wskazania drogi dojazdowej do miejsca planowanej zabudowy i jej technicznego przystosowania do planowanego ruchu transportu z ciężkimi materiałami budowlanymi, wytyczenia nowej drogi nie będącej obciążeniem dla już istniejącej infrastruktury;
- 2) możliwości stawiania nieruchomości w odległości mniejszej niż 12m od planowanych dróg;
- 3) wybudowania infrastruktury energetycznej, wodnej kanalizacyjnej i drogowej jako warunku zgody na nowe inwestycje;
- 4) zmiany sposobu odprowadzenia wody opadowej, propozycja nowego planu zakłada wykorzystanie rowu melioracyjnego, którego nie ma w pobliżu obszaru, którego zmiana planu dotyczy;
- 5) stosowania zabudowy dwurodzinnej, która bardziej przypomina szeregową tak jak to ma miejsce na osiedlu Słoneczne Sady;
- 6) narzucenia inwestorom wyznaczenia terenów zielonych w częściach indywidualnych i wspólnych, tak, by wpisywała się w obszar wiejskiej zabudowy.

uzasadnienie:

Ad.1. W obszarze planu wyznaczono fragment drogi lokalnej (będącej przedłużeniem istniejących dróg gminnych – ul. Kasztanowej i Szkolnej), która służyć będzie do obsługi obszaru projektowanej zabudowy i przewiduje się jej odpowiednie parametry techniczne. Regulacje dotyczące wyznaczenia drogi dojazdu poza obszarem planu oraz transportu materiałów budowlanych na plac budowy wymagałyby konieczności zawarcia w planie ustaleń w zakresie organizacji ruchu drogowego oraz ewentualnie ustaleń, co do usytuowania dojazdów do działek budowlanych, ustalenia takie wykraczają poza zakres ustaleń planu przewidziany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu ponadto mogą odnosić się wyłącznie do terenów znajdujących się w granicach przedmiotowego planu. Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych to zarządca drogi został upoważniony do przeprowadzenia indywidualnej oceny technicznych i infrastrukturalnych możliwości dostępu do drogi publicznej z terenu nieruchomości do niej przyległej z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego. Brak jest również możliwości zapewnienia w planie miejscowym przystosowania drogi w sposób techniczny. Wnioskowane prace zostaną wykonane, jako realizacja planu miejscowego. Dlatego też uwzględnienie przedmiotowej uwagi nie jest zasadne, ani możliwe ze względu na uwarunkowania faktyczne i prawne.

Ad.2. W projekcie planu ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających planowanej ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem IKDL. Brak jest uzasadnienia dla odsuwania tej zabudowy na odległość 12m, jak wnioskują wnoszący uwagę. Teren objęty opracowaniem planu miejscowego nie przylega bezpośrednio do istniejącej zabudowy, w związku z powyższym argument dot. zepsucia układu urbanistycznego nie jest trafiony, tym bardziej, iż w większości opracowanych i uchwalonych planów miejscowych w obrębie Sadków zachowuje się 6m linie nieprzekraczalną od granic pasów drogowych istniejących i planowanych dróg. Z uwagi również na zmianę polityki gminy w zakresie wielkości działek budowlanych i ustalenie w Studium dopuszczalnych mniejszych powierzchni działek budowlanych pod zabudowę, co było podyktowane licznymi wnioskami mieszkańców i właścicieli działek, ustalenie w planie miejscowym nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 12m od drogi uniemożliwiłoby racjonalną zabudowę takich działek. Dlatego też brak jest obecnie takiej praktyki i uzasadnienia dla ustalenia linii nieprzekraczalnych zabudowy w odległości 12m od granicy działki.

Ad.3. Brak jest możliwości uwzględnienia postulatu wybudowania infrastruktury technicznej w planie miejscowym. Dopiero wejście w życie planu miejscowego otwiera drogę do następnych inwestycji i możliwość zaplanowania adekwatnych do planowanego zagospodarowania dróg i sieci infrastruktury technicznych.

Ad.4. Zgodnie z par. 10 ust. 1 pkt 5 lit. a w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się: odprowadzenie do rowów otwartych lub zbiornika retencyjno-odparowującego, odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem tiret czwarte, zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych, dla działek, na których sytuowane są budynki mieszkalne jednorodzinne obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie przedmiotowej nieruchomości. Odprowadzenie wód do rowu otwartego jest tylko jedną z możliwości i może wystąpić w przypadku budowy rowów odwadniających drogę lokalną, jest to również powszechnie stosowana praktyka dla odprowadzenia wód opadowych z terenów dróg i nie ma przesłanek, aby z tej możliwości zrezygnować. Odwodnienie posesji indywidualnych ma być rozwiązane w obrębie przedmiotowych działek. Ustalenia są sformułowane prawidłowo i brak jest przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Ad.5. W przedmiotowym projekcie planu miejscowego dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą. W związku z powyższym zabudowa szeregowa nie będzie dopuszczalna w świetle przepisów prawa miejscowego, realizuje to postulat mieszkańców. Proces budowlany opiera się w pierwszym rzędzie na przepisach wyższego rzędu, gdzie występują pojęcia, którymi posługuje się plan miejscowy. Zgodnie z art. 3 pkt 2a Ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane przyjęto następującą definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; Żaden dokument prawny nie określa definicji budynku w zabudowie bliźniaczej. Natomiast art. 3 pkt 2a ww. ustawy wskazuje, że przez jednorodzinny budynek mieszkalny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość.

Brak jest w przepisach wyższego rzędu zdefiniowania, w jaki sposób mają być usytuowane segmenty budynku czy części mieszkalne i lokale użytkowe. Rady Miejska nie ma jednak kompetencji do stanowienia sposobu konstruowania budynków bliźniaczych w planie miejscowym. Uznaje się również, że byłoby to ustalenie zbyt daleko idące i ingerujące w zasady konstrukcji i zabudowy, dlatego uwagę uznaje się za niezasadną do uwzględnienia.

Ad.6. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie (par. 12 ust. 3 pkt 3) ustalono, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%. Wnoszący uwagę nie precyzują jakie byłyby satysfakcjonujące parametry zieleni, uznaje się że poziom nasycenia działek powierzchnią biologicznie czynną w ilości co najmniej 50% powierzchni działki jest wystarczający, w związku z czym uwzględnienie uwagi nie było uzasadnione, tym bardziej, że nie została jasno sformułowana. Uznaje się również, iż nasycenie zielenią planowanych działek budowlanych jest przystające do zabudowy wiejskiej. Z uwagi na fakt, iż 50% powierzchni działki będzie przeznaczona na zieleń (powierzchnię

biologicznie czynną) to również brak jest uzasadnienia dla przeznaczenia dodatkowego terenu pod tereny zielone. W okolicy występują również tereny gminne przeznaczone na ten cel, które będą służyć wszystkim mieszkańcom wsi. Z wyżej wymienionych powodów uwzględnienie uwagi nie było uzasadnione.

4. Uwagi (D), złożonej w dn. 31.08.2020r. nie uwzględnia się w całym zakresie:

- 1) zmiany zapisu w zakresie szczegółowych zasad i scalania i podziału nieruchomości na następujący: „powierzchnia nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 450m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym i 700m² dla zabudowy w układzie wolno stojącym;
- 2) na rysunku planu wrysować dopuszczalne drogi wewnętrzne o szerokości 10m lub szersze,
- 3) w uzasadnieniu do uchwały wprowadzić informację o szacunkowej ilości domów i lokali mieszkalnych;
- 4) w zapisach §12 ust. 3 wstawić zapis „na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym i 700m² dla zabudowy w układzie wolno stojącym.

uzasadnienie:

Ad.1. Obszar planu obejmuje kilka działek, których kształt i położenie umożliwia zabudowę i zagospodarowanie terenu, przewidywane w projekcie planu. W projekcie planu nie przewiduje się obowiązku scalenia i podziału nieruchomości objętych opracowaniem planu miejscowego. Proces scalenia i podziału nieruchomości, który regulowany jest przez przepisy zawarte w rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r. poz. 65 z późn. zm.), dotyczy odrębnej procedury przeprowadzanej przez Radę Miejską z urzędu – gdy taki obowiązek jest wskazany w przepisach planu miejscowego lub na wniosek właścicieli co najmniej 50% powierzchni terenu objętego procesem scalania. W obrębie planu nie przewiduje się obowiązku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, choć zgodnie z art. 15. ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości muszą być zawarte obowiązkowo. W przedmiotowym projekcie planu miejscowego, w §9 poczyniono takie ustalenia. Zawartość par. 9 wynika również z innych ustaleń poczynionych w planie, w tym w szczególności minimalnej wielkości działek budowlanych. Należy tutaj jednak zwrócić uwagę, iż szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziału na działki budowlane – ale w ogóle podziału na działki. Zasady te nie dotyczą procesu wydzielania działek budowlanych, ale procesu, prowadzonego przez Radę Miejską scalenia i podziału nieruchomości. Dlatego też nie stwarzają żadnej możliwości obejścia przepisu par. 12 ust. 3 pkt 10. Dlatego też bezzasadna jest zmiana przyjętych parametrów działek i uwzględnienie uwagi.

Ad.2. Obszar planu, to niewielki fragment obrębu Sadków, przylegający do planowanej drogi publicznej klasy lokalnej. Z uwagi na fakt iż obszar planu przylega do drogi gminnej i posiada niewielką miąższość, a także nie jest obszarem złożonym z wielu działek różnej własności, nie ma potrzeby wyznaczania dróg wewnętrznych i działek budowlanych w projekcie planu miejscowego. W tym przypadku nie jest wskazane usztywnianie planu, a przez to utrudnienie realizacji inwestycji deweloperowi. Układ przestrzenny jest zdefiniowany poprzez istniejący układ dróg i kształt terenu. W projekcie planu zostały ustalone wskaźniki dotyczące wielkości działek i szerokości dróg wewnętrznych. Gwarantuje to prawidłowość przyszłego układu komunikacyjnego oraz zgodny z ustaleniami planu podział terenu na drogi wewnętrzne i działki budowlane. Dlatego też brak jest uzasadnienia dla uwzględnienia uwagi.

Ad.3. Szacunkowa ilość lokali mieszkalnych, czy budynków nie stanowi ustalenia planu miejscowego i jako takie nie może być wiążąco definiowane w projekcie planu miejscowego. Ustalenie poczynione w projekcie planu w postaci wielkości działek, szerokości dróg wewnętrznych, ilości niezbędnych miejsc parkingowych są sformułowane w projekcie jasno i przejrzysto i Radni potrafią z niej skorzystać, dlatego brak jest uzasadnienia dla określania w uzasadnieniu uchwały ilości lokali mieszkalnych, których wiążące określenie nie jest w planie możliwe i zależy od wariantu przyjętej do realizacji zabudowy lub warunków posadowienia gruntów.

Ad.4. Ustalone w projekcie minimalne wielkości działek budowlanych realizują politykę przestrzenną, zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie. W Studium ustalono minimalne wielkości działek dla zabudowy jednorodzinnej, w odniesieniu do budynków, a nie lokali mieszkalnych. W rejonie Sadkowa przewiduje się znaczny

rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej – realizując w tym względzie postulaty mieszkańców i właścicieli działek. Zgodnie z obowiązującym Studium, na terenie planu dopuszczalna mogłaby być również zabudowa mieszkaniową wielorodzinną i szeregową, z której w projekcie planu zrezygnowano na rzecz zabudowy w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym. Dlatego też uznaje się za bezzasadne wprowadzenie dalszych restrykcji w zakresie wielkości działek budowlanych. Wnoszący uwagę przytacza zapisy innych planów miejscowych, w których wprowadzono ustalenia dodatkowe dotyczące powierzchni działki budowlanej przypadającej na lokal mieszkalny, niemniej jednak każdy plan miejscowy musi być rozpatrywany indywidualnie, w zakresie możliwości i uwarunkowań dla rozwoju zabudowy. Nie ma uzasadnienia przeniesienia zapisów innych uchwał do projektu planu miejscowego bez analizy ich potrzeby i uzasadnienia. Z uwagi na położenie terenu poza obrębem istniejących zabudowań wiejskich, w obszarach wyznaczonych w Studium pod rozwój zabudowy mieszkaniowej uznaje się za niezasadne uwzględnienie przedmiotowej uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

Przystąpienie do sporządzenia planu miało na celu zwiększenie możliwości zainwestowania we wsi Sadków, które jest uzasadnione rozwojem infrastruktury technicznej. Teren położony jest w bliskim sąsiedztwie terenów już zabudowanych, a także w niewielkiej odległości od szkoły podstawowej w Sadkowie. Obszar w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczony jest pod rozwój zabudowy mieszkaniowej i takie też przeznaczenie zostało ustalone w planie.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp). Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:

1)wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury –wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy i ukształtowania dachów. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu; Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; Dobór przeznaczeń ustalonych w planach został dokonany na podstawie analizy stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów.

2)walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące obiektów architektonicznych w taki sposób, aby pasowały one do danego obszaru i jednocześnie spełniały wymogi zakładanych funkcji.

3)wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione również przez ustalenia dotyczące wskazania terenów chronionych przed hałasem oraz ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej.

4)wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - Zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury, co określono w §1 ust. 2 uchwały;

5)wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

6)walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu.

7)prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8)potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa –poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów; Wprowadzono również ustalenia wynikające z sąsiedztwa lotniska Wrocław Strachowice i obiektu radiolokacyjnego.

9)potrzeb interesu publicznego –w obszarze planu dopuszcza się realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym, w rozumieniu przepisów odrębnych występuje też tereny do realizacji lokalnych celów publicznych - występuje fragment drogi publicznej;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały;

11)zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez

zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 27.06.2017r. roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne wnioski ze strony społeczeństwa. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 19.04.2018r. ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 27.04.2018r. do 18.05.2018r. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy, w dniu 11.05.2018r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybył zainteresowany. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi, wskutek uwzględnienia części uwag projekt planu został zmieniony i ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06.07.2018r. do 27.07.2018r. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy, w dniu 20.07.2018r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. Po drugim wyłożeniu wpłynęły uwagi, z których uwagę dot. ustaleń w zakresie zasad scalenia i podziału została uwzględniona, wskutek czego plan będzie podlegał trzeciemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §10 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp). Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana również prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku zaplanowania efektywnego układu drogowego. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego i planowanego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg. Zlokalizowanie zabudowy w sposób skoncentrowany ułatwia również późniejszą organizację ruchu oraz przejazd środków transportu publicznego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w niedużej odległości od połączeń drogowych z miastem Wrocławiem i Kątami

Wrocławskimi, posiada również możliwość korzystania ze środków transportu zbiorowego, w tym w szczególności przystanku kolejowego, znajdującego się w pobliżu.

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku rozplanowania prawidłowego układu komunikacyjnego o szerokościach dróg zapewniających możliwość ich odpowiedniego wykorzystania;

4)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez wykorzystanie terenów pod zabudowę kubaturową i zapewnienie współczynników powierzchni biologicznie czynnej;

4.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy. W dniu 25 września 2018r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przyjęła uchwałę nr XLV/572/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Obowiązujący na przedmiotowym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków Gmina Kąty Wrocławskie (uchwała Nr XXXII/264/96 z dn. 16 grudnia 1996r. został uznany za nieaktualny i wymagający aktualizacji.

5.Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny. W stosunku do poprzednio obowiązującego stanu prawnego, zmiana spowodowana obecnym projektem spowoduje wzrost dochodu w postaci podatków. Spowoduje jednak również pewne obciążenia dla budżetu w postaci budowy drogi publicznej, niemniej jednak z uwagi na fakt, iż konieczność przedłużenia tej drogi wynika z sytuowania nowej zabudowy, to zgodnie z ustawą o drogach publicznych możliwe jest również obciążenie tymi kosztami inwestora, wnoszącego zabudowę.