

14
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 3 i 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. 2012 poz. 647), w związku z uchwałą Nr VI/68/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr z dnia, uchwała się co następuje:

Rozdział I.

Przedmiot uchwały

- § 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków dla obszaru położonego w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały, zwaną dalej planem.
- § 2. Plan jest wyrażony w postaci:
- 1) tekstu planu stanowiącego treść uchwały,
 - 2) rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.
- § 3. 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 stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
- § 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
- § 5. Przedmiotem planu jest ustalenie:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 8) szczególnych zasad i warunków scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 11) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej,
- 4) strefę „K” ochrony krajobrazu,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1 U/MN i 2 U/MN,
- 7) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1 KDD,
- 8) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1 ZP/IT.

§ 7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków, uchwaloną niniejszą uchwałą,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 4) obszarze – należy przez to rozumieć cały obszar objęty uchwałą,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu,
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnię terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć takie usługi, które w miejscu lokalizacji i poza granicami działki, na której się znajdują, nie spowodują naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska określonego dla funkcji ustalonych w planie,
- 9) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie,
- 10) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej niż dwóch połaciach nachylone pod kątem 35° - 45°, w których dopuszcza się lokalizowanie lukarn okiennych oraz okien połaciowych,
- 11) strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych – należy przez to rozumieć obszar zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków dla miasta i gminy Kąty Wrocławskie,
- 12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział II.

Ustalenia dla obszaru objętego uchwałą

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

- 1) plan ustala przeznaczenie terenów pod:
 - a) zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych symbolami 1 U/MN i 2 U/MN,
 - b) zielenią urządzonej i infrastrukturę techniczną oznaczoną symbolem 1 ZP/IT,
 - c) publiczną drogę klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 1 KDD,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są określone na rysunku planu.

§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zasady ochrony ładu przestrzennego są tożsame z ustaleniami dla strefy „K” ochrony krajobrazu określonymi w § 11 pkt 1,
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego określono w § 12, 14 i 15 oraz w Rozdziale III.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) usługi dopuszczone do lokalizowania nie mogą powodować uciążliwości dla mieszkańców,
- 2) dla całego obszaru objętego uchwałą dopuszczone są poziomy hałas jak dla zabudowy mieszkaniowej, określone w przepisach odrębnych,
- 3) grunty niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną, dla której procentowy udział w każdej wydzielonej działce określono w ustaleniach szczegółowych,
- 4) w obrębie działek budowlanych położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 347 planowanych do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową należy urządzić, w części położonej wzdłuż tej drogi, pas zieleni izolacyjnej, pod warunkiem nie naruszenia istniejącej sieci telefonicznej,
- 5) do celów grzewczych należy stosować systemy o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, w tym również źródła niekonwencjonalne takie jak baterie słoneczne, urządzenia geotermalne itp.,
- 6) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, w tym nawierzchnie dróg publicznych i wewnętrznych, parkingów i placów manewrowych należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn,
- 7) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z powierzchni przeznaczonej pod zabudowę i wykorzystanie jej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) zakaz lokalizowania wzdłuż rowu melioracyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu:
 - a) obiektów budowlanych nie związanych z obsługą rowów - w odległości mniejszej niż 10 m,
 - b) ogrodzeń oraz nasadzeń drzew i krzewów – w odległości mniejszej niż 1,5 m,
- 9) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 1.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) strefę „K” ochrony krajobrazu, w obrębie której należy:
 - a) zabudowie nadać formę nawiązującą do budownictwa regionalnego, tj. budynki do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu jako poddasze użytkowe, o dachach stromych o symetrycznych połaciach nachylonych pod kątem 35° – 45°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko - podobnym; wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji – w tym drugą kondygnację dopuszcza się jako poddasze użytkowe, lecz nie większą niż 10 m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych dla których dopuszcza się wysokość nie większą niż 7 m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,
 - b) sieci uzbrojenia technicznego prowadzić wyłącznie jako podziemne,
- 2) strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której wszelkie roboty ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) wyznacza się przestrzeń publiczną w obrębie terenów:
 - a) publicznej drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem I KDD,
 - b) zieleni urządzonej, z dopuszczeniem lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej i pojemników na segregowanie odpadów bytowych, oznaczonej symbolem I ZP/IT,
- 2) w obrębie terenu wymienionego w pkt 1 lit a) należy wprowadzić, wzdłuż jezdni, szpaler drzew,
- 3) w obrębie terenu wymienionego w pkt 1 lit b) należy wprowadzić zieleń komponowaną,

- 4) dopuszczone do lokalizowania w obrębie terenu wymienionego w pkt 1 lit b) pojemniki na segregowane odpady bytowe, należy przesłonić ogrodzeniem litym lub zielenią zimozieloną.
- § 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
- 1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 2) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych określono w § 11.
- § 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
- 1) powierzchnia nowo-wydzielonych działek w obrębach terenów oznaczonych symbolami 1 U/MN i 2 U/MN nie może być mniejsza niż 800m²,
 - 2) szerokość frontów nowo-wydzielonych działek nie może być mniejsza 25 m, z zastrzeżeniem w pkt 5,
 - 3) kąt nachylenia granic nowo-wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 60° - 90°,
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
 - 5) ustalenie, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy działek położonych przy narożniku wewnętrznym drogi, dla których należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną, o szerokości minimum 5 m.
- § 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
- 1) zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejącej drogi wojewódzkiej Nr 347 przylegającej do obszaru objętego planem oraz drogi gminnej – ulicy Spokojnej,
 - 2) wyznacza się obowiązujące linie rozgraniczające dla drogi publicznej oznaczonej symbolem 1 KDD, dla której parametry podano w § 21,
 - 3) w przypadku podziału terenu oznaczonego symbolem 2 U/MN na działki budowlane dopuszcza się wprowadzenie drogi wewnętrznej, dla której ustala się następujące parametry:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających co najmniej 10 m,
 - b) w przypadku zakończenia drogi placem manewrowym, placowi temu należy nadać wymiary w liniach rozgraniczających co najmniej 12 m x 12 m,
 - c) w miejscu włączenia drogi do drogi publicznej oznaczonej symbolem 1 KDD należy wprowadzić trójkąt widoczności o wymiarach w liniach rozgraniczających co najmniej 5 m x 5 m,
 - 4) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie własnym,
 - 5) w obrębie każdej wydzielonej działki na terenach oznaczonych symbolami 1 U/MN i 2 U/MN należy przewidzieć następującą ilość miejsc parkingowych:
 - a) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, w tym minimum jedno dopuszcza się w garażu,
 - b) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami – minimalnie 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, w tym minimum jedno dopuszcza się w garażu, oraz minimalną ilość miejsc parkingowych wynikającą z powierzchni użytkowej usługi, którą to ilość ustalono poniżej:
 - c) dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową o powierzchni użytkowej do 20 m² – minimalnie 2 miejsca parkingowe; o powierzchni powyżej 20 m² i nie więcej niż 50 m² – minimalnie 4 miejsca parkingowe; o powierzchni większej niż 50 m² – minimalnie po jednym miejscu parkingowym na każde 25 m² i dodatkowo dwa stanowiska parkingowe,
 - 6) zakazuje się włączania dróg, o których mowa w pkt 3, do drogi wojewódzkiej Nr 347,
 - 7) zakazuje się urządzenia bezpośredniego zjazdu z działek budowlanych na drogę wojewódzką Nr 347.

§ 16. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić jako podziemne, w obrębie linii rozgraniczających dróg,
- 2) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, przy zachowaniu ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w Rozdziale III,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 4) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, telefonię i odprowadzenia ścieków oraz lokalizacje urządzeń związanych z tymi sieciami wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
- 5) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej gminnej sieci wodociągowej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
 - b) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie przez inwestorów na terenach własnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wywozem ścieków do oczyszczalni działającej w gminnym systemie gospodarki ściekami,
 - d) w przypadku zrealizowania systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe należy zlikwidować lub przeznaczyć na zbiorniki wód opadowych,
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - a) w kanalizację deszczową należy wyposażyć teren publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1 KDD, a do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub studni chłonnych,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1 U/MN i 2 U/MN oraz terenów dróg wewnętrznych pieszo - jezdnych, dopuszcza się wody opadowe odprowadzać powierzchniowo, pod warunkiem ukształtowania powierzchni każdej wydzielonej działki w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na działki sąsiednie, lub do rowu melioracyjnego, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych, oraz do studzienek chłonnych,
- 8) w zakresie urządzeń melioracyjno - drenarskich ustala się:
 - a) z uwagi na możliwość występowania sieci drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie wszelkie działania inwestycyjne należy poprzedzić kompleksową przebudową systemu odwadniającego teren, uzgodnioną z zarządcą urządzeń melioracyjno - drenarskich,
 - b) zachowanie wolnego pasa terenu szerokości min. 1,5 m od górnej krawędzi rowu, umożliwiającego dostęp do rowów i prowadzenie ich konserwacji, w obrębie którego zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z obsługą rowu, ogrodzeń oraz nasadzania drzew i krzewów,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie obiektów lokalizowanych na obszarze objętym planem z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) budowę kablowej linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - c) w przypadku wystąpienia braku mocy zapotrzebowanej dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowej wyłącznie w formie kubaturowej, na terenie oznaczonym symbolem 1ZP/IT lub na terenach własnych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - d) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem wiatraków,
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się:
 - a) poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej, ułożonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 1 - 4,

b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie budynków w gaz ze zbiorników lokalizowanych na terenie własnym.

11) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- a) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii,

12) w zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się z:

- a) sieci istniejącej lub z sieci innego dysponenta,
- b) sieci szerokopasmowych,

13) w zakresie usuwania odpadów ustala się:

- a) miejsce gromadzenia odpadów bytowych należy zlokalizować w terenie własnym inwestora, a miejsce ich gromadzenia obudować,
- b) odpady bytowe należy usuwać w sposób zgodny z gminnym systemem gospodarki odpadami,
- c) odpady powstałe w wyniku prowadzenia działalności usługowej należą usuwać w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- d) segregację odpadów bytowych należy prowadzić w sposób zgodny z gminnym systemem, a pojemniki do segregacji odpadków bytowych szklanych, plastikowych, papierowych, dopuszcza się lokalizować na terenie oznaczonym symbolem 1 ZP/IT.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

Rozdział III.

Ustalania szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 U/MN ustala się:

- 1) teren przeznaczony pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) w ramach prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- 3) w obrębie wydzielonej działki dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy usługowej wolnostojącej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - c) obiektów usługowych wbudowanych lub dobudowanych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod warunkiem zachowania charakteru wolnostojącej zabudowy,
 - d) zabudowy usługowej z jednym lokalem mieszkalnym,
 - e) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
- 4) w obrębie terenu dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 5) dopuszcza się, na granicy biegnącej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 347, lokalizowanie ogrodzeń litych np. murekanych,
- 6) zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką Nr 347,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogę dojazdową oznaczonej symbolem 1KDD,
 - c) 10 m od linii rozgraniczającej rowu melioracyjnego zlokalizowanego poza obszarem objętym planem,
- 7) w obrębie każdej wydzielonej działki przeznaczonej pod:

- a) zabudowę usługową lub mieszkaniowo - usługową, należy zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej, a powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 40% powierzchni działki,
 - b) zabudowę mieszkaniową, należy zachować min. 50% powierzchni biologicznie czynnej, a powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.
- 8) zabudowę można lokalizować na działkach o parametrach:
- a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 60° - 90°,
 - d) każda wydzielona działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - e) dla działek położonych przy narożniku wewnętrznym drogi dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących szerokości frontu działek pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego zjazdu indywidualnego na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości minimum 5 m.
- 9) zakazuje się wprowadzanie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej Nr 347,
- 10) z uwagi na położenie terenu w sąsiedztwie rowu melioracyjnego obowiązują ustalenia określone w § 10 pkt 8.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 U/MN ustala się:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) w ramach prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- 3) w obrębie wydzielonej działki dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy usługowej wolnostojącej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - c) obiektów usługowych wbudowanych lub dobudowanych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod warunkiem zachowania charakteru wolnostojącej zabudowy,
 - d) zabudowy usługowej z jednym lokalem mieszkalnym,
 - e) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
- 4) w obrębie terenu dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) dróg wewnętrznych, którym należy nadać parametry określone w § 15 pkt 3,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 5) dopuszcza się, na granicy biegnącej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 347, lokalizowanie ogrodzeń litych np. mурowanych,
- 6) zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką Nr 347,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogę dojazdową oznaczonej symbolem 1KDD,
 - c) 6 m od dróg wewnętrznych pieszo - jezdnych dopuszczonych do lokalizowania w obrębie terenu,
- 7) w miejscu włączenia dopuszczonej do lokalizowania wewnętrznej drogi dojazdowej do drogi określonej liniami rozgraniczającymi, linia zabudowy, o której mowa w pkt 6 lit. b), traci moc,
- 8) w obrębie każdej wydzielonej działki przeznaczonej pod:
 - a) zabudowę usługową lub mieszkaniowo - usługową należy zachować min. 30% powierzchni biologicznie czynnej, a powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 40% powierzchni działki,
 - b) zabudowę mieszkaniową należy zachować min. 50% powierzchni biologicznie czynnej, a powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30% powierzchni działki,

9) zabudowę można lokalizować na działkach o parametrach:

- a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 800 m²,
- b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 60° - 90°,
- d) każda wydzielona działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- e) dla działek położonych przy narożniku wewnętrznym drogi dopuszcza się odstąpienie od ustaleń dotyczących szerokości frontu działek pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego zjazdu indywidualnego na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości minimum 5 m.

10) zakazuje się wprowadzania bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej Nr 347 dla:

- a) wydzielonych działek budowlanych,
- b) dopuszczonej do lokalizowania drogi wewnętrznej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 ZP/IT ustala się:

- 1) teren przeznaczony pod zieleni urządzonej,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) pojemników do segregacji odpadków bytowych.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 KDD ustala się:

- 1) teren przeznaczony pod publiczną drogę klasy dojazdowej o parametrach:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 10 m,
 - b) w miejscu włączenia drogi do drogi wojewódzkiej Nr 347 należy wprowadzić trójkąty widoczności o wymiarach min. 10 m x 10 m,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) jezdni o szerokości minimum 5,5 m,
 - b) chodników o szerokości minimum 1,5 m,
 - c) obustronnego nasadzenia drzew,
 - d) obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział IV.

Ustalenia końcowe

§ 22. Ustala się, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości:

- 1) 10 % dla terenów oznaczonych symbolem U/MN,
- 2) 1 % dla pozostałych terenów.

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

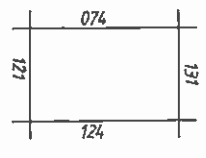
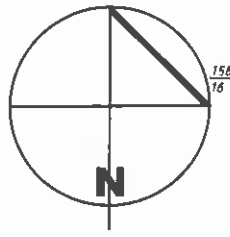
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SĄDKÓW

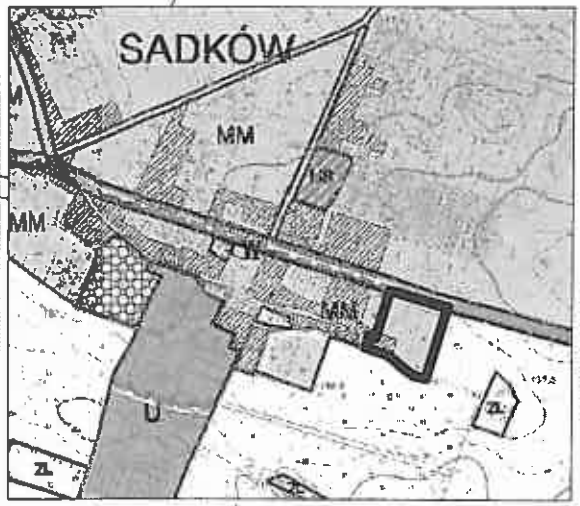
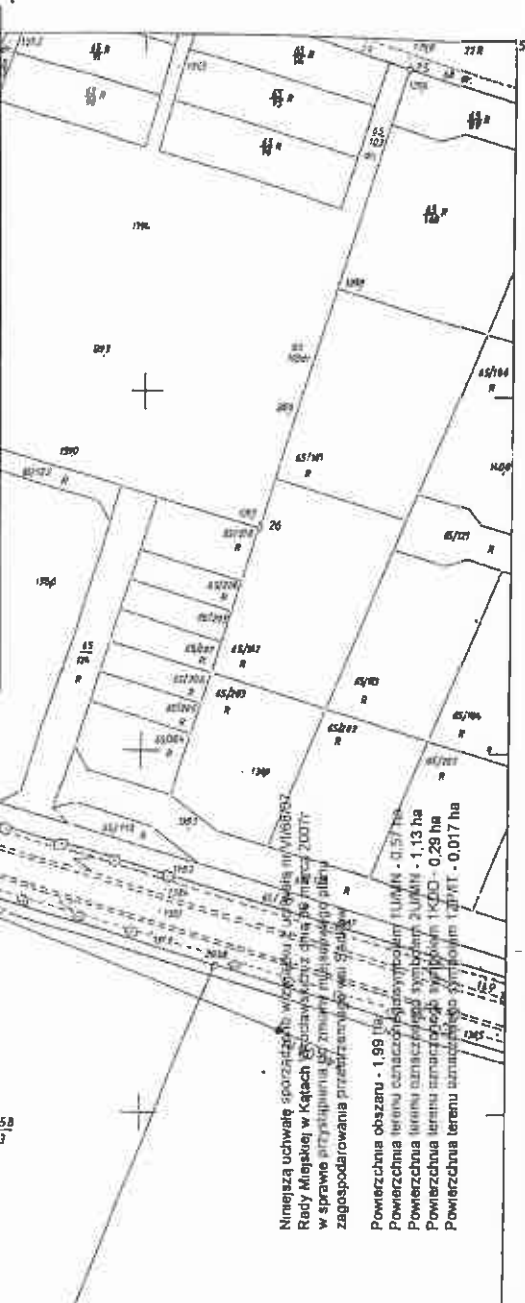
RYSunEK PLANU

SKALA 1 : 1 000



Gm. Katy Wrocławskie w/wes Sadków

I	GRANICZĄCZKA OBIĘTEGO PLANEM
I	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
△	NIERZĘKACZALNE LINE ZABUDOWY
—	STREFA "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
—	STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
U/MN	TEREN PRZEZNACZONY POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ I MIESZKANIOWĄ JEDNOCZYNNA
ZP/IT	TEREN PRZEZNACZONY POD ZIELEN URZĄDZONĄ I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ
KDD	TEREN PRZEZNACZONY POD PUBLICZNĄ DROGĘ KLASY DOJAZDOWEJ
45/01	LINE PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI - ORIENTACYJNE



Niniejsza uchwała sporządzona została w oparciu o uchwałę Nr 111/183/07 Rady Miejskiej w Katowicach z dnia 16 marca 2007 r. w sprawie przyznania dotychczasowej linii drogi do publicznego zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków.

Powierzchnia obszaru - 1,99 ha
 Powierzchnia terenu oznaczonego symbolem U/MN - 0,51 ha
 Powierzchnia terenu oznaczonego symbolem ZP/IT - 1,13 ha
 Powierzchnia terenu oznaczonego symbolem KDD - 0,28 ha
 Powierzchnia terenu oznaczonego symbolem 45/01 - 0,07 ha

WYRYS ZE STUDIUM UMARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KATY WROCŁAWSKIE UCHWALONEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W KATOWICACH NR 111/183/07 Z DNIA 16 MARCA 2007 R.

STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO
 Powiatowy Zarząd Listostanby Wrocław
 Poniżej za zgodności z art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo gminne i krajowe (Dz.U. Nr 30 poz. 183 z późniejszymi zmianami)

Wrocław, 2007-02-08

STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO
 Powiatowy Zarząd Listostanby Wrocław
 Poniżej za zgodności z art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo gminne i krajowe (Dz.U. Nr 30 poz. 183 z późniejszymi zmianami)

Wrocław, 2007-02-08

463 III 172
 Wój doliczające
 Powiat wrocławski
 Gmina Sadków
 Obiekt Sadków
 Skala 1 : 1000
 CZ. Nr 001/01/04/11/07

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia r.

ROZSTRZYGNIECIE

w sprawie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania wsi Sadków inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2012 poz. 647) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

1. Wykaz zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej, które wynikają z ustaleń planu miejscowego, obejmuje:

Lp.	Rodzaj inwestycji	Oznaczenie w planie - symbol	Parametry inwestycji
1	Budowa publicznej drogi klasy dojazdowej	IKD/D	długość: 268 m; szerokość 10 m.
2	Budowa infrastruktury technicznej, w tym:		
	- sieć wodociągowa		długość: 268 m
	- sieć kanalizacji sanitarnej		długość: 268 m
	- sieć kanalizacji deszczowej		długość: 268 m

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Sadków

Rozstrzygnięcia dokonano zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2012 poz. 647).

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków wraz prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do wglądu publicznego w terminach:

- 1) od 30 sierpnia 2010 r. do 27 września 2010 r. z terminem składania uwag do 11 października 2010 r.
- 2) od 28 maja 2012 r. do 28 czerwca 2012 r. z terminem składania uwag do 18 lipca 2012 r.

2. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich, rozstrzyga w sposób następujący uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie:

1) Nie uwzględnia się uwag Pani Joanny Januszewskiej – Nogi i Pana Bogdana Nogi z dnia 11.10.2010 r. złożonych do wyłożonego do wglądu publicznego w/w projektu planu dotyczących:

- a) braku załącznika nr 2 do uchwały w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania;
- b) braku w prognozie oddziaływania na środowisko analizy oddziaływania przepompowni ścieków planowanej na terenie oznaczonym symbolem ZP/IT;
- c) uniemożliwienia zainteresowanym zapoznanie się z projektem planu i ustosunkowania się do rozwiązań przyjętych w tym planie;
- d) niezgodności ze studium wprowadzonego do projektu symbolu ZP/IT oraz lokalizowanie w obrębie tego terenu urządzeń infrastruktury technicznej;
- e) niezgodności ze studium użycia w projekcie planu pojęcia „urządzenia infrastruktury technicznej”,
- f) nie wyrażenia zgody na lokalizowania infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem IZP/IT.

3. Uzasadnienie:

- 1) odnośnie uwagi wymienionej w pkt 1 lit. a): zgodnie z art. 17 ust. 10 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717 ze zmianami) wyłożeniu do wglądu publicznego podlega projekt planu wraz z prognozą na środowisko, dla których zakres określają §§ 4, 5, 6, 7 i 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U Nr 164 poz. 1587 ze zmianami), w którym to zakresie nie wymienia się załącznika nr 2 jako elementu projektu planu podlegającego obowiązkowi wyłożenia do wglądu publicznego;
- 2) odnośnie uwagi wymienionej w pkt 1 lit. b): z uwagi na fakt, iż przepompownia ścieków, zgodnie z § 3 ust 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczególnych uwarunkowań z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U Nr 257 poz. 2573), nie stanowi przedsięwzięcia wymienionego w tym rozporządzeniu, nie było konieczne analizowanie tego przedsięwzięcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) odnośnie uwagi wymienionej w pkt 1 lit. c): wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego na okres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz ogłoszenie o tym fakcie w prasie, na tablicy ogłoszeń

Urzędu Miasta Kąty Wrocławskie i wsi Sadków oraz w na stronie internetowej BIP, w pełni wyczerpują ustawy tryb udostępnienia projektu planu zainteresowanym;

- 4) odnośnie uwagi wymienionej w pkt 1 lit. d): studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z założenia określa w sposób ogólny zasady zagospodarowania obszaru gminy wyznaczając podstawowe funkcje, dla których dopuszczono możliwości lokalizowania funkcji towarzyszących, i tak dla obszaru objętego przedmiotowym planem studium ustala dominującą funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem, między innymi, zieleni o różnym charakterze oraz sieci infrastruktury technicznej; takie ustalenia studium pozwalają stwierdzić zgodność ustaleń projektu planu ze studium;
 - 5) odnośnie uwagi wymienionej w pkt 1 lit. e): użyte w studium pojęcie „sieci infrastruktury technicznej” jest pojęciem ogólnym wskazującym dla sporządzających plan o dopuszczeniu tej infrastruktury, natomiast w planach miejscowych należy, zgodnie z § 4 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalić system infrastruktury technicznej, którego częścią są urządzenia związane z tymi sieciami;
 - 6) odnośnie uwagi wymienionej w pkt 1 lit. f): wskazanie w projekcie planu terenu, oznaczonego symbolem ZP/IT i stanowiącego część działki gminnej, pod lokalizację obiektów będących inwestycją celu publicznego, zgodnie z art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U Nr 261 poz. 2603), jest konieczne dla prawidłowego funkcjonowania nie tylko terenów z planowaną zabudową, ale również dla terenów sąsiadujących nie posiadających pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, w obrębie których oprócz zabudowy istniejącej występuje duży potencjał dla możliwości lokalizowania dalszej zabudowy.
4. W trakcie ponownego wyłożenia do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków wraz prognozą oddziaływania na środowisko, w terminie od 28 maja 2012 r. do 28 czerwca 2012 r. z terminem składania uwag do 18 lipca 2012 r., uwag nie złożono.

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków, gmina Kąty Wrocławskie 1. Uchwała Nr Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dniar. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków, gmina Kąty Wrocławskie została podjęta w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr VI/68/07 z dnia 30 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków, gmina Kąty Wrocławskie i którą podjęto po przeprowadzeniu analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu. 2. Przed sporządzeniem projektu w/w planu obejmującego obszar o powierzchni 1,99 ha określony na załączniku nr 1 do uchwały wykonano: 1) opracowanie ekofizjograficzne, 2) inwentaryzację urbanistyczną, 3) analizę konieczności sporządzenia wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. 3. Po sporządzeniu projektu planu wykonano: 1) wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, 2) prognozę skutków oddziaływania na środowisko, 3) prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. 4. W wyniku złożonego wniosku, o którym mowa w pkt 3 ppkt 1) uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. 5. W prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzono, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na pogorszenie stanu środowiska. 6. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wykazano, że ustalenia zawarte w planie: 1) przyczynią się do wzrostu wartości nieruchomości, a w przypadku ich zbycia dadzą podstawę do naliczenia „renty planistycznej”, 2) dadzą podstawę do naliczenia opłat adiacenckich w przypadku podziału nieruchomości na działki budowlane oraz po realizacji infrastruktury technicznej, 3) przyczynią się do wzrostu podatków od gruntów i budynków oraz wzrostu liczby mieszkańców – płatników podatków dla gminy, 4) spowodują potrzebę wykonania inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, 5) nie dadzą podstaw do występowania o odszkodowania. 7. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia. 8. Do wyłożonego do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w terminie od 30 sierpnia 2010 r. do 27 września 2010 r. zostały wniesione cztery uwagi, z których jednej uwagi nie uwzględniono. 8. Nie uwzględnioną uwagę rozstrzygnięto w sposób określony w załączniku nr 3 do przedmiotowej uchwały. 9. Przyjęte w uchwale ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów dadzą podstawę prawną do lokalizowania na tych terenach funkcji mieszkaniowej i usługowej - niezbędnej w tym rejonie wsi Sadków z uwagi na realizowane obecnie duże osiedle mieszkaniowe, wpłyną na dalszy zrównoważony rozwój wsi Sadków oraz przyczynią się, pomimo przewidzianych w prognozie skutków finansowych wydatków związanych z zadaniami własnymi gminy, do uzyskania w dalszej perspektywie czasowej wymiernych wpływów finansowych do budżetu gminy. Biorąc powyższe pod uwagę Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdziła podjęcie uchwały za uzasadnione.