

**UCHWAŁA NR XXV/237/12  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

**z dnia 27 września 2012 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, z 2003 r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz.1759, z 2005 r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz.1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r., Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r., Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281, z 2012 poz. 567), oraz art. 3 i 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: 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 Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012 r., 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. Hlekróć 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 Kały 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) zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej 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 ladu przestrzennego**

- 1) zasady ochrony ladu przestrzennego są tożsame z ustaleniami dla strefy „K” ochrony krajobrazu określonymi w § 11 pkt 1.
- 2) zasady kształtowania ladu 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 narazone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, w tymnawierzchnie 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 połączeniach nachylnych 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 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 zieleni 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 800m<sup>2</sup>.
- 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 trójkątą 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 jednorodziną 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 m<sup>2</sup> – minimalnie 2 miejsca parkingowe; o powierzchni powyżej 20 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 50 m<sup>2</sup> – minimalnie 4 miejsca parkingowe; o powierzchni większej niż 50 m<sup>2</sup> – minimalnie po jednym miejscu parkingowym na każde 25 m<sup>2</sup> 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 kanalizacji deszczowej należy wyposażyć teren publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem I 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 I 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 nasadzenia 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 IZP/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 I - 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 należy 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 I ZP/IT.

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

### **Rozdział III.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi**

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem I 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 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. muryowanych,
- 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 IKDD,
  - c) 10 m od linii rozgraniczającej rowu melioracyjnego zlokalizowanego poza obszarem objętym planem,
- 7) w obrębie każdej wydzielonej działki przeznaczony pod:

- a) zabudowę usługową lub mieszkaniową - 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 m<sup>2</sup>,
  - 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.
- 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 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:
  - 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. murowanych,
- 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 IKDD,
  - 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 przeznaczonych pod:
  - a) zabudowę usługową lub mieszkaniową - 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 m<sup>2</sup>.
- 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 zieleń urzędową.

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 trójkąt widoczności o wymiarach min. 10 m x 10 m.

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) jezdnii 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. Uchwala wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejsciej



**Zofia Kozńska**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/237/12  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 27 września 2012 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	dlugość: 268 m; szerokość: 10 m.
2	Budowa infrastruktury technicznej, w tym:		
	- sieć wodociągowa		dlugość: 268 m
	- sieć kanalizacji sanitarnej		dlugość: 268 m
	- sieć kanalizacji deszczowej		dlugość: 268 m

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

PRZEWINIĄCZAJĄCA  
Rada Miejska w Kątach Wrocławskich  
  
Beata Kozłowska

## 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:

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 ZP/IT.

### 3. Uzasadnienie:

- 1) odnośnie uwagi wymienionej w pkt 2 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 2 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 warunków 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 2 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 ustawowy tryb udostępnienia projektu planu zainteresowanym;

- 4) odnośnie uwagi wymienionej w pkt 2 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 2 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 2 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.

PRZEWODNICZĄCA  
*Halina*  
Zajno, Kozłowska



## Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków, gmina Kąty Wrocławskie 1. Uchwała Nr XXV/237/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r. 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, wpływ 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.