

UCHWAŁA NR XLV/322/2002
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 31 stycznia 2002 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Sadowice, obejmującego część terenu położonego przy ul. Kolejowej**

(Wrocław, dnia 29 kwietnia 2002 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) oraz w związku z uchwałami nr XXVI/169/00 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 września 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, obejmującego część terenu położonego przy ul. Kolejowej i nr XXXII/199/01 z dnia 25 stycznia 2001 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXVI/169/00 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 września 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, obejmującego część terenu położonego przy ul. Kolejowej, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego od południa południową granicą drogi na działce nr 318, od zachodu skarpą przechodzącą przez działki nr 317, 316, 315, 314 i 312/2, od północy północną granicą działek nr 312/2 i 312/1 oraz od wschodu krawędzią ul Kolejowej, będącą wschodnią granicą działki nr 319 w obrębie Sadowice, w gminie Kąty Wrocławskie.

Dział I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,76 ha.

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektów, maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych,
- 7) tereny, na których przewiduje się stosowanie zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest prawne umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej i niezbędnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu zasad kompozycji urbanistycznej. Plan ma również za zadanie obronę interesu publicznego, głównie w zakresie komunikacji, inżynierii i wymogów ochrony środowiska.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw z aktami wykonawczymi,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim symbolem,
- 5) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje ustalone dla terenu,
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną dla danego terenu w niniejszej uchwale, której żaden element zabudowy nie może przekroczyć. Dopuszcza się większe oddalenie budynku mieszkalnego od ulicy pod warunkiem, że jego położenie nie przekroczy 20% długości elewacji.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu są jego obowiązującymi ustaleniami.

Dział II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN - **zabudowa jednorodzinna wolno stojąca.**

2. Ustala się zakaz łączenia funkcji mieszkaniowej z usługami uciążliwymi.

3. Na przedmiotowym terenie obowiązują:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
- 2) linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi KU1,
- 3) zakaz lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 4 m od sąsiadujących granic działek w kierunku południowym i północnym,
- 4) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- 5) maksymalna wysokość budynków liczona od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu - 8 m,
- 6) poziom parterów położony nie wyżej niż 40 cm nad poziomem gruntu,
- 7) zastosowanie dachów dwuspadowych, o nachyleniu połaci pod kątem 45 stopni, pokrytych dachówką w kolorze czerwonym,
- 8) usytuowanie co najmniej dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce, zakaz lokalizacji garaży wolno stojących,

9) udział zieleni w powierzchni działki - co najmniej 50%.

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZS** - skwer.

2. Na przedmiotowym terenie obowiązuje nasadzenie drzew i krzewów.

3. Na przedmiotowym terenie obowiązuje zakaz zabudowy budynkami, z możliwością realizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **TE** - stacja transformatorowa.

2. Przedmiotowy teren obejmuje obszar 11 x 22 m.

3. Obowiązuje utwardzony podjazd od ulicy Kolejowej.

§ 8. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KUI** - droga dojazdowa.

2. Na przedmiotowym terenie obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
- 2) utwardzony pas jezdni o szerokości co najmniej 6 m,
- 3) chodnik o szerokości co najmniej 1,5 m.

§ 9. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KU2** - droga pieszo-jezdna wewnętrzna.

2. Na przedmiotowym terenie obowiązuje:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 7 m,
- 2) utwardzony pas jezdni o szerokości co najmniej 5 m.

Rozdział 2

Infrastruktura techniczna

§ 10. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) linie rozgraniczające dróg oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane oraz istniejące sieci w miarę ich modernizacji należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
- 2) dopuszczalne są odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 1, przy zachowaniu ustaleń zasad zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziale 1,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 4) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenach określonych w § 1 uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci lokalnej, na warunkach określonych przez jej administratora,
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej, o której mowa w pkt. 1, na obszarach objętych planem należy dokonać poprzez sieci rozdzielcze, położone w liniach rozgraniczających dróg.

§ 12. W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się wyposażenie wszystkich obszarów zainwestowania w zbiorniki bezodpływowe z systematycznym ich oczyszczaniem, do czasu planowanej realizacji kanalizacji.

§ 13. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i posesji bezpośrednio do gruntu.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie na obszarach objętych planem wszystkich działek budowlanych poprzez linie kablowe niskiego napięcia,
- 2) wymianę oraz budowę nowych kablowych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia, spełniających warunki określone przez administratora sieci.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zastosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zasilane energią elektryczną, gazem bezprzewodowym lub olejem lekkim.

Rozdział 3

Wymogi w zakresie ochrony środowiska

§ 16. Uciążliwości oraz szkodliwości związane z przeznaczeniem inwestycji w zakresie emisji: zanieczyszczeń wód i powietrza, substancji złośliwych, hałasu, wibracji, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie mogą wykroczać poza granice władającego działką.

§ 17. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się ich selekcyjonowanie i wywóz na składowisko odpadów na podstawie umów cywilnoprawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami ustalonymi przez władze gminy.

§ 18. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w Parku Krajobrazowym "Dolina Bystrzycy" w obrębie powierzchni trzeciorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 321, objętego szczególną ochroną zasobów wodnych, oraz w granicach czwartorzędowej struktury rynnowej Bogdaszowic i zasięgu trzeciorzędowego subzbiornika Prochowice - Środa Śląska - Kąty Wrocławskie.

Rozdział 4

Wymogi dotyczące ochrony zabytków

§ 19. Ustala się konieczność prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych Wojewódzkiej Służby Ochrony Zabytków, a w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych rozpoczęcie ratowniczych badań wykopaliskowych.

Dział III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Dla obszaru objętego niniejszym planem ustala się dla terenu **MN** - zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej zakaz podziałów nieruchomości na działki mniejsze niż 0,12 ha.

§ 21. Dla obszaru objętego niniejszym planem traci moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice gminy Kąty Wrocławskie, zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/256/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego z dnia 21 lutego 1997 r. Nr 3, poz. 32).

§ 22. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości - w przypadku jej zbycia - zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 10%.

§ 23. Wykonanie uchwały w zakresie realizacji niniejszego planu powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

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