

Uchwała Nr V/46/07  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 23 lutego 2007r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128), w nawiązaniu do Uchwały Nr LIII/379/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 11 lipca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr LVI/403/06 z dnia 12 października 2006r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

§ 1 Przedmiot uchwały

1. Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice 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) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenu lub obiektów podlegającej ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 8) szczególne zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których 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 różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) funkcję terenu oznaczoną symbolem RM,
- 5) strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej sN.

## § 2 Określenie terminologii

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich ,
- 2) planie – należy przez to rozumieć zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, 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 funkcji,
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania rysowaną na rysunku planu kreską ciągłą,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnie terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 8) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi: budynek mieszkalny i budynki gospodarcze obsługujące gospodarstwo rolne, ogrodnicze, sadownicze oraz zabudowa przeznaczona na cele przetwórstwa rolno – spożywczego i prowadzenia usług agroturystycznych,
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## § 3 Ustalenia dla obszaru objętego uchwałą

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

- 1) plan ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym, oznaczonego symbolem RM,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są określone na rysunku planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Planowanej zabudowie zagrodowej należy nadać formę zharmonizowaną z tradycyjną zabudową zagrodową wsi Sadowice charakteryzującą się dachami stromymi o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°, wysokością budynków do 12m oraz skupionym, tworzącym rodzaj folwarku, układem budynków wchodzących w skład zabudowy zagrodowej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) we wszystkich działaniach należy stosować się do przepisów odrębnych dotyczących:
  - a) ochrony środowiska,
  - b) ochrony przyrody,
  - c) ochrony dóbr kultury,
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic działki, na której działalność ta jest prowadzona,
- 3) planowane zainwestowanie nie może naruszyć stanowisk drzew stanowiących aleję lipowo – świerkową, zlokalizowanych wzdłuż drogi gminnej przylegającej do granicy opracowania oraz szpaleru kasztanowców zlokalizowanych wzdłuż południowej granicy.
- 4) grunty niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na powierzchnie biologicznie czynne,
- 5) do celów grzewczych należy stosować systemy i paliwa proekologiczne,
- 6) z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo linii kolejowej należy:

- a) powierzchniom, na których lokalizowane będą parkingi, place manewrowe oraz na które będą odprowadzane wody opadowe z dachów budynków lokalizowanych na obszarze objętym uchwałą, nadać spadek w kierunku uniemożliwiającym spływ wód powierzchniowych na teren kolejowy,
- b) dla obiektów budowlanych lokalizowanych w odległości mniejszej niż 50m od torów kolejowych zastosować konstrukcje odporne na drgania i wibracje pochodzące od przejeżdżających pociągów,
- c) we wszystkich budynkach mieszkalnych i obiektach przeznaczonych na dłuższy pobyt ludzi zastosować stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas,
- d) w pasie terenu o szerokości 30m przylegającym do terenów kolejowych wykluczyć lokalizowanie budynków mieszkalnych,
- e) wykonanie robót ziemnych w odległości mniejszej niż 20m od osi skrajnego toru każdorazowo uzgadniać z zarządem kolei.

#### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W zakresie ochrony zabytków archeologicznych ustala się strefę OW obserwacji archeologicznej, w obrębie której należy:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie robót ziemnych poprzedzić, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem, pisemnym powiadomieniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót ziemnych,
- 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych, podjąć ratownicze badania wykopaliskowe po uzyskaniu pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### 5. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się przestrzeni publicznych.

#### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności

Dla terenu oznaczonego symbolem RM ustala się:

- 1) teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym i sadowniczym,
- 2) dopuszcza się zabudowę o wysokości:
  - a) do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu, dla budynku mieszkalnego,
  - b) do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu dla budynków gospodarczych i przeznaczonych na działalność gospodarczą,
- 3) zabudowie należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° – 45°,
- 4) dachy należy pokryć dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 5) dopuszcza się prowadzenie:
  - a) upraw polowych, ogrodniczych, sadowniczych, plantacji i zalesienia,
  - b) przetwórstwa rolno – spożywczego i magazynowania produktów rolnych,
  - c) usług agroturystycznych,
- 6) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) wewnętrznych dróg dojazdowych, dla których ustalenia podano w ust. 9 pkt 2,
  - b) obiektów szklarniowych,
  - c) stawu hodowlanego,
  - d) obiektów infrastruktury technicznej,
  - e) ekranu akustycznego wzdłuż granicy terenu przylegającej do terenów kolejowych,
- 7) zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących 10 m od linii rozgraniczających dróg powiatowych nr 2017 D i nr 2018 D przylegających do obszaru objętego planem
- 8) należy zachować min. 60% powierzchni biologicznie czynnej,
- 9) z uwagi na położenie obszaru objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie linii

kolejowej obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów w sąsiedztwie terenów kolejowych oraz ustalenia zawarte w ust. 3 pkt 6,

- 10) z uwagi na przebieg przez obszar objęty planem napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV obowiązują ustalenia dla strefy ochrony tej linii zawarte w ust. 7 pkt 3.
- 11) w przypadku skablowania w/w linii elektroenergetycznej ustalona strefa ochronna traci moc.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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 zagrożonych powodzią i osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) ustalenia wynikające z odrębnych przepisów określono w ust. 3 i 4,
- 3) ustala się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV szerokości 12 m, po 6m od osi przebiegu tej linii, w obrębie której zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych i nasadzania drzew, z wyjątkiem drzew owocowych niskopiennych.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Dopuszcza się podział nieruchomości na działki nie mniejsze niż 3 000m<sup>2</sup>.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1) zasady rozbudowy systemu komunikacyjnego

- a) zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejącej drogi powiatowej i gminnej,
- b) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie własnym,
- c) ilość miejsc parkingowych należy określić na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki,
- d) w przypadku podziału terenu dopuszcza się wprowadzenie wewnętrznych dróg dojazdowych, dla których ustala się następujące parametry:
  - szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 6m,
  - szerokość jezdni min. 5m,
  - w przypadku zakończenia drogi placem manewrowym, placowi temu należy nadać wymiary w liniach rozgraniczających min. 15mx15m,
  - w miejscu włączenia wewnętrznej drogi do drogi powiatowej i gminnej należy wprowadzić trójkąty widoczności o wymiarach w liniach rozgraniczających min. 5m x 5m,

2) zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- a) zewnętrzną obsługę obszaru objętego planem ustala się z istniejących sieci uzbrojenia technicznego zlokalizowanych poza obszarem planu,
- b) dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego towarzyszących inwestycjom, na terenie własnym inwestora, pod warunkiem, że:
  - realizacja sieci i urządzeń nie będzie kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
  - dostęp do w/w sieci i urządzeń zostanie zapewniony dla służb technicznych,
  - wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie infrastruktury technicznej oraz lokalizacje urządzeń związanych z tą infrastrukturą, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów,
- c) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - dopuszcza się budowę studni dla celów bytowych i gospodarczych,
- d) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i wynikających z prowadzenia działalności ustala się:
  - do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie przez inwestorów, na terenach własnych, bezodpływowych zbiorników na

- nieczystości ciekłe z wywozem ścieków do oczyszczalni wskazanej w miejscowym - gminnym systemie gospodarki ściekami,
- w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń w ściekach wymagane jest wstępne podczyszczenie tych ścieków na terenie własnym przed ich wprowadzeniem do gminnego systemu gospodarki ściekami,
  - bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe należy wykonać w technologii szczelnej,
  - dopuszcza się budowę indywidualnej przydomowej oczyszczalni ścieków jednak tylko w przypadku występowania odpowiednich warunków gruntowo-wodnych,
- e) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
- dopuszcza się powierzchniowe – naturalne odprowadzanie wód opadowych, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 9 lit. b,
  - nawierzchnie, na których może występować zagrożenie zanieczyszczenia substancjami chemicznymi w związku z prowadzoną działalnością, należy wyposażyć w kanalizację deszczową, a ścieki z tej kanalizacji dopuszcza się odprowadzać do rowu melioracyjnego za pośrednictwem separatorów, do czasu zrealizowania gminnego systemu kanalizacji deszczowej,
- f) w zakresie urządzeń melioracyjnych ustala się:
- w przypadku występowania na terenie przeznaczonym pod zainwestowanie sieci drenarskich, wszelkie działania inwestycyjne należy poprzedzić kompleksową przebudową systemu odwadniającego teren, uzgodnioną z zarządcą urządzeń melioracyjno - drenarskich,
- g) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- zasilanie obiektów lokalizowanych na terenach objętych planem z istniejących sieci niskiego napięcia, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
  - w przypadku braku mocy zapotrzebowanej w istniejącej sieci nN, energię elektryczną należy doprowadzić z planowanej stacji transformatorowej,
  - lokalizację stacji transformatorowej dopuszcza się na terenie własnym inwestora, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV,
  - dopuszcza się skablowanie w/w linii za zgodą i na warunkach określonych przez dysponenta tej linii,
- h) zaopatrzenie w gaz ustala się poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej prowadzonej zgodnie z ustaleniem określonym w pkt a), b) i c),
- i) zaopatrzenie w energię cieplną ustala się poprzez wprowadzenie indywidualnych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń oraz zastosowanie paliw proekologicznych,
- j) w zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację połączeń telekomunikacyjnych z sieci istniejącej lub z sieci innego dysponenta,
- k) w zakresie usuwania odpadów ustala się:
- odpady bytowe gromadzone czasowo należy segregować, a miejsce ich gromadzenia obudować,
  - miejsce gromadzenia i segregacji odpadów bytowych należy zlokalizować na terenie własnym inwestora,
  - odpady bytowe należy usuwać w sposób zgodny z gminnym systemem gospodarki odpadami,
  - odpady powstałe w wyniku prowadzenia działalności rolniczej, ogrodniczej, hodowlanej lub przetwórstwa rolno - spożywczego należy usuwać w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu  
Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

#### § 4 Ustalenia końcowe

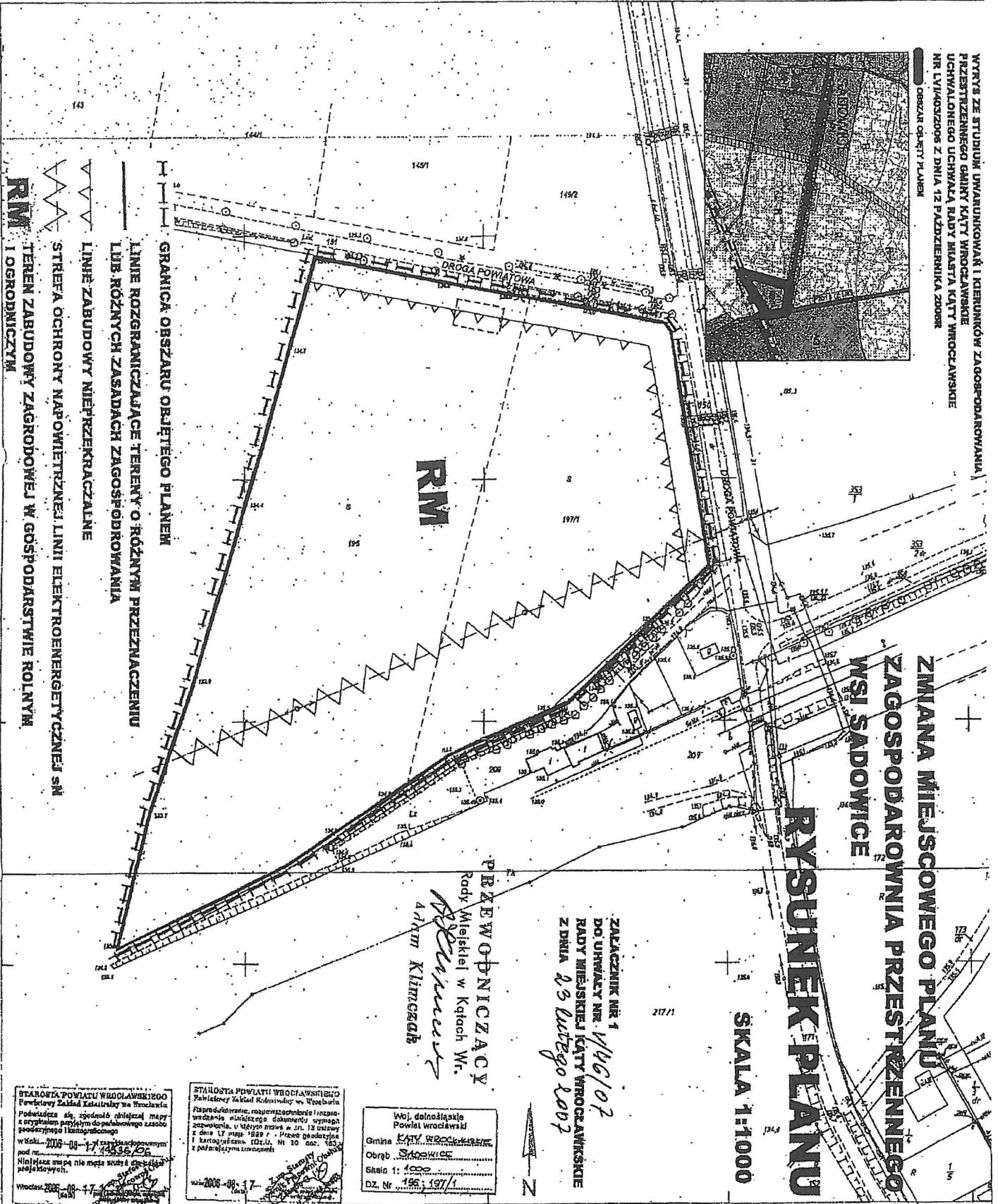
1. Ustala się, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 10%.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej



Adam Klimczak

NOTYS Z STUDIUM UMARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE  
 UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ RADY MIASTA KĄTY WROCŁAWSKIE  
 NR LVII/403/2006 Z DNIA 12 PAŹDZIERNIKA 2006R  
 OBRZĄD OBEJĘTY PLANEM



GRANICĄ OBSZARU OBEJĘTEGO PLANEM  
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
 LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA  
 LINIE ZABUDOWY NIEMPRZEKRACZALNE  
 STREFA OCHRONY NAWIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN  
 TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWIE ROLNYM  
 I OGRODNICZYM

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 WSI SADOWICE  
**RYSunEK PLANU**

SKALA 1:1000

PRZEWODNICZĄCY  
 Rady Miejskiej w Kątach Wf.  
*Andrzej Klimasz*

ZALĄCZNIK NR 1  
 DO UCHWAŁY NR 1406/107  
 RADY MIEJSKIEJ KĄTY WROCŁAWSKIE  
 Z DNIA 23 Lutego 2007

STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO  
 Powiatowy Zakład Kadestrowy we Wrocławiu  
 Podatca za zgodność obliczeń mapy z oryginałem przyjętym do pobawowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
 wrocław 2006-08-17 14566/06  
 Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO  
 Powiatowy Zakład Kadestrowy we Wrocławiu  
 Raport o wykonaniu, kompletności i rzetelności niniejszego niniejszego dokumentu wyraża zgodę na użycie w dniu 18 lutego 2006 r. w sprawie z dnia 17 maja 1989 r. - Przewoźnik i kartograficzny (Dz.U. Nr 20 odc. 183) z późniejszymi zmianami  
 wrocław 2006-08-17 14566/06

Woj. dolnośląskie  
 Powiat wrocławski  
 Gmina KĄTY WROCŁAWSKIE  
 Obręb SADOWICE  
 Skala 1:1000  
 DZ. Nr 186/197/1

463.111.071  
 1:1000

MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA

Zakładana w 1989 r. przez  
 PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUG GEODEZYJNYCH "GEODET" sp. z o.o.  
 Dyrektor mgr inż. Stanisław Donda

Nakładki Tematyczne	

