

Projekt

z dnia 25 sierpnia 2011 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR^M.....
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie drogi wojewódzkiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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, Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218, Dz.U z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r., Nr 52 poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21 poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134 poz. 777) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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, z 2007r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. , Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011r. Nr 32, poz. 159) w związku z uchwałą nr XLV/413/10 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2010 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie drogi wojewódzkiej, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym uchwałą nr LVI/403/2006 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie drogi wojewódzkiej zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3.

4. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) 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, ze względu na brak występowania takich terenów,
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) **rysunek planu miejscowego** – graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy oraz żaden element wielkogabarytowych nośników reklamowych, przy czym zabudowa i wielkogabarytowe nośniki reklamowe nie muszą być usytuowane na tych liniach; elementy zabudowy tj. okapy, gzymsy, balkony, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,0 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury, oraz obiektów portierni i innych z nią związanych,
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wzdłuż której należy sytuować zewnętrzną ścianę nowego budynku,
- 5) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
- 8) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 9) **powierzchnia zabudowy** - obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian w jego rzucie przy gruncie,
- 10) **infrastruktura techniczna** - rozumie się przez to urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne,
- 11) **dach namiotowy** - rozumie się przez to dach o trójkątnych połaciach zbiegających się w jednym punkcie,
- 12) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym - tożsama z granicą strefy „OW” ochrony konserwatorskiej,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN** ,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – **MN/U** ,
- 3) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **U/MN** ,
- 4) tereny usług – **U** ,
- 5) tereny urządzeń elektroenergetycznych – **E** ,
- 6) tereny zieleni urządzonej – **ZP** ,
- 7) tereny dróg dojazdowych – **KD-D** ,
- 8) tereny ulic wewnętrznych – **KDW** .

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru

§ 5. Na terenie objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. dopuszcza się, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia,
2. każdej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
3. zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
4. w zakresie kształtowania zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług obowiązują ustalenia § 10, ust. 2 i 3, § 11, ust. 2 i 3, § 12, ust. 2 i 3, § 13, ust. 2 i 3, § 14, ust. 2 i 3.

§ 6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują:

- 1) nowa zabudowa winna być realizowana w nawiązaniu do skali zabudowy na terenach sąsiednich,
- 2) zakazuje się lokalizowania na terenach MN, MN/U, U/MN oraz U przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych,
- 3) obowiązek przeznaczenia na terenach MN, MN/U, U/MN oraz U powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni z elementami małej architektury,
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu,
- 5) ustala się wymóg oczyszczenia na terenie zainwestowanych wszystkich wód opadowych zanieczyszczonych substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi przed odprowadzeniem ich do odbiornika,
- 6) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych,
- 7) konieczność odpowiedniego zagospodarowania mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji,
- 8) dopuszcza się urządzenie parkingów o nawierzchni przepuszczalnej,
- 9) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych wyższych niż 25m nad poziom terenu,
- 10) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem U, U/MN – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla stanowiska archeologicznego nr 4/38/81-27 AZP – ślad osadnictwa – epoka kamienia, epoka brązu, w jego obrębie oraz bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej (obserwacji archeologicznej) równoznaczną z obszarem wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, oznaczoną jak na rysunku planu,
- 3) na obszarze objętym strefą „OW” ochrony konserwatorskiej roboty ziemne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Na terenie objętym planem miejscowym ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic, dróg (wymagana jest zgoda administrującego drogą),

2) wszystkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenie planu wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci,

3) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,

4) przebudowa sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

2) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych przyjmuje się następujące ustalenia:

1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do systemu kanalizacji sanitarnej,

2) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych z ciągów komunikacyjnych do kanalizacji deszczowej,

2) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i posesji do gruntu lub do kanalizacji deszczowej,

3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych z połaci dachowych do szczelnych zbiorników i wykorzystanie ich do celów związanych z utrzymaniem czystości na terenie oraz pielęgnacji zieleni,

4) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:

1) rozbudowę istniejących kablowych linii elektroenergetycznych niskich napięć oraz budowę nowych stacji transformatorowych w uzgodnieniu z właścicielem sieci,

2) projektowane linie elektroenergetyczne należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych, dopuszcza się inny sposób prowadzenia tych linii po uzyskaniu zgody zarządcy sieci i właściciela działek, przez które linie będą prowadzone,

3) zakaz budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizacji słupowych stacji transformatorowych,

4) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji w uzgodnieniu z właścicielem sieci,

5) dopuszcza się odnawialne źródła energii.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia:

1) indywidualne zaopatrzenie w gaz do czasu budowy sieci gazowej,

2) dopuszcza się budowę sieci gazowej w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków dostarczenia paliwa gazowego.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia:

1) dopuszcza się ogrzewanie gazem, energią elektryczną, paliwami płynnymi, paliwami stałymi lub źródłami energii odnawialnej,

2) budowę sieci ciepłowniczej na obszarze objętym planem,

3) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

8. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:

dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną.

9. W zakresie gospodarki odpadami przyjmuje się następujące ustalenia:

BR

na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz Gminnym Programie Gospodarki Odpadami.

10. Na terenie objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują:

- 1) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10m,
- 2) w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych na zasadzie sięgaczy, obowiązuje realizacja na zakończeniu, placów do zawracania o wymiarach min. 12,5 m na 12,5 m,
- 3) obowiązuje włączenie projektowanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi publicznej,
- 4) przy włączeniu drogi o niższej klasie do drogi o klasie wyższej należy stosować przy ich wydzieleniu trójkąty widoczności o wymiarach min. 5 m na 5 m,
- 5) prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających ulic i dróg (wymagana jest zgoda administrującego drogą),
- 6) wykonanie nawierzchni ulicy po realizacji sieci infrastruktury technicznej,
- 7) ustala się, że dla obsługi nowych obiektów na terenach U minimalna liczba miejsc postojowych wynosi:
 - a) 14 m.p. na 1000m² powierzchni użytkowej usług w tym 1 m.p. na 1 lokal mieszkalny zlokalizowany na terenie 1.U,
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenie 1.E jako uzupełnienie dla terenów 1.U, 1.U/MN.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2 ustala się:

- 1) na terenach MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz na terenach MN/U dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 20m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 90°,
- 2) na terenach MN dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej oraz na terenach MN/U dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i usług:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 450m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 11m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°,
- 3) na terenie 1.U/MN:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 250m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 6,6m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°,
- 4) na terenie 1.U:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 4000m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 45m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°.

4. Dopuszcza się odstąpienie od ustaleń, o których mowa w ust. 3, pkt 1, lit. b, c, pkt 2, lit. b, c dla działek budowlanych narożnych lub zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy, w takim przypadku należy zapewnić każdej nowowydzielanej działce budowlanej bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4, 5 m.

5. Dla pozostałych terenów obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 1m,
- 3) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 30°.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 8.MN, 10.MN, 13.MN, 15.MN, 17.MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) uzupełniające: usługi, infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości do 6 m od linii rozgraniczającej terenu jak na rysunku planu miejscowego,
- 3) dopuszcza się jedno mieszkanie w budynku,
- 4) dopuszcza się dla sąsiadujących działek lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na ich granicy,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu),
- 6) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 37° -45° ,
- 7) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
- 8) ustala się prostopadły kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki,
- 9) maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30% szerokości dachu,
- 10) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic,
- 11) lokalizacja poziomów parterów maksymalnie 0,4m nad poziomem gruntu,
- 12) zakaz stosowania dachów asymetrycznych, dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej ustala się min. powierzchnię działki na 800m²,
- 2) powierzchnia zabudowy max 30% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki,
- 4) wysokość ogrodzeń max 1,8m,
- 5) dla ogrodzeń od strony drogi o wysokości powyżej 1,2m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych,
- 6) dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) zapewnienie min 2 miejsc postojowych na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby min. jedno z nich było w garażu),

- 2) dla terenu 1.MN obsługa z ulicy 1.KDW, 1.KD-D, 2.KD-D,
- 3) dla terenu 3.MN obsługa z ulicy 1.KDW, 2.KDW, 1.KD-D,
- 4) dla terenu 4.MN obsługa z ulicy 3.KDW, 1.KD-D, 2.KD-D,
- 5) dla terenu 5.MN obsługa z ulicy 2.KDW, 3.KD-D,
- 6) dla terenu 8.MN obsługa z ulicy 3.KDW, 4.KD-D,
- 7) dla terenu 10.MN obsługa z ulicy 4.KDW, 3.KD-D,
- 8) dla terenu 13.MN obsługa z ulicy 5.KDW, 4.KD-D,
- 9) dla terenu 15.MN obsługa z ulicy 4.KDW,
- 10) dla terenu 17.MN obsługa z ulicy 5.KDW, 1.KD-D, 6.KD-D.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 2.MN, 6.MN, 7.MN, 9.MN, 11.MN, 12.MN, 14.MN, 16.MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa bliźniacza,
- 2) uzupełniające: usługi, infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości do 6m od linii rozgraniczającej terenu jak na rysunku planu miejscowego,
- 3) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się dwa mieszkania w budynku, dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się jedno mieszkanie w budynku,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 11m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu),
- 5) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 37° -45° ,
- 6) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
- 7) maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30% szerokości dachu,
- 8) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic,
- 9) lokalizacja poziomów parterów maksymalnie 0,4m nad poziomem gruntu,
- 10) zakaz stosowania dachów asymetrycznych, dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej ustala się min. powierzchnię działki na 800m² ,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej ustala się min. powierzchnię działki na 450m² ,
- 3) powierzchnia zabudowy max 30% powierzchni działki,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki,
- 5) wysokość ogrodzeń max 1,8m,
- 6) dla ogrodzeń od strony drogi o wysokości powyżej 1,2m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) zapewnienie min 2 miejsc postojowych na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby min. jedno z nich było w garażu),
- 2) dla terenu 2.MN obsługa z ulicy 1.KDW, 2.KDW,

- 3) dla terenu 6.MN obsługa z ulicy 1.KD-D,
- 4) dla terenu 7.MN obsługa z ulicy 1.KD-D,
- 5) dla terenu 9.MN obsługa z ulicy 3.KDW, 5.KDW, 4.KD-D,
- 6) dla terenu 11.MN obsługa z ulicy 1.KD-D,
- 7) dla terenu 12.MN obsługa z ulicy 1.KD-D,
- 8) dla terenu 14.MN obsługa z ulicy 4.KDW,
- 9) dla terenu 16.MN obsługa z ulicy 1.KD-D.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1.MN/U, 2.MN/U ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa bliźniacza,
- b) usługi,

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu jak na rysunku planu miejscowego,
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się dwa mieszkania w budynku, dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się jedno mieszkanie w budynku,
- 3) dopuszcza się lokalizację usług jedynie w parterach budynków,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 11m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu),
- 5) w przypadku lokalizacji usług maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 13,5m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu),
- 6) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 37° -45° ,
- 7) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
- 8) maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30% szerokości dachu,
- 9) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic,
- 10) lokalizacja poziomów parterów maksymalnie 0,4m nad poziomem gruntu,
- 11) zakaz stosowania dachów asymetrycznych, dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usług ustala się min. powierzchnię działki na 800m² ,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i usług ustala się min. powierzchnię działki na 450m² ,
- 3) powierzchnia zabudowy max 50% powierzchni działki,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki,
- 5) wysokość ogrodzeń max 1,8m,
- 6) dla ogrodzeń od strony drogi o wysokości powyżej 1,2m nakaz stosowania ogrodzeń azurowych,
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej zapewnienie min 2 miejsc postojowych na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby min. jedno z nich było w garażu), w przypadku lokalizacji usług ustala się 14 m.p. na 1000m² powierzchni użytkowej usług,
- 2) dla terenu 1.MN/U obsługa z ulicy 1.KD-D, 5.KD-D,
- 3) dla terenu 2.MN/U obsługa z ulicy 1.KD-D.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1.U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi,
- 2) uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
- b) parkingi, garaże wbudowane, ulice wewnętrzne i place manewrowe, infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od zachodniej linii rozgraniczającej terenu, w odległości 8m od północnej linii rozgraniczającej terenu, w odległości 8m i 4m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu oraz w odległości 8m od południowej linii rozgraniczającej terenu,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 13m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) dopuszcza się realizację dominanty o wysokości do 15m i czterech kondygnacjach w tym poddasze użytkowe,
- 4) dopuszcza się powierzchnię dominanty o wielkości max 20% powierzchni całkowitej dachu budynków,
- 5) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 20° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- 6) zakaz stosowania dachów asymetrycznych, oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.

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

- 1) powierzchnia zabudowy max 50% powierzchni działki,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna min 30% powierzchni działki,
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki na cele infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi,
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) w zakresie lokalizacji miejsc parkingowych obowiązują ustalenia § 8, ust. 10, pkt. 7,
- 2) obsługa z ulicy 7.KD-D, 8.KD-D.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1.U/MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:

- a) usługi,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową,

- 2) uzupełniające: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej ulicy 7.KD-D,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min 5m od linii rozgraniczającej terenu jak na rysunku planu miejscowego,
- 3) dopuszcza się jedno mieszkanie w segmencie,

- 4) minimalna wysokość zabudowy 10m, maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 13m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
- 5) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 40° -50° ,
- 6) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
- 7) maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30 % szerokości dachu,
- 8) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic oraz garaży wolnostojących,
- 9) lokalizacja poziomów parterów maksymalnie 0,4m nad poziomem gruntu.

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

- 1) ustala się min. powierzchnię działki na 250m² ,
- 2) powierzchnia zabudowy max 50% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki,
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki na cele infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi,
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) w zakresie lokalizacji miejsc parkingowych obowiązują ustalenia § 8, ust. 10, pkt. 7,
- 2) obsługa z ulicy 7.KD-D.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.E, 2.E ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacja energetyczna wolnostojąca,
- 2) uzupełniające: zieleń urządzona, miejsca parkingowe (jako uzupełnienie dla terenów 1.U, 1.U/MN).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące urządzeń elektroenergetycznych zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 1.E obsługa z ulicy 5.KD-D,
- 2) dla terenu 2.E obsługa z ulicy 1.KD-D.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) zakazuje się wznoszenia budynków z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów typu: place zabaw dla dzieci młodszych i starszych, ścieżki rowerowe, ciągi piesze oraz obiekty małej architektury,
- 3) dla terenu 1.ZP, 2.ZP dopuszcza się zbiornik retencyjny.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 1.ZP obsługa z ulicy 2.KD-D,
- 2) dla terenu 2.ZP obsługa z ulicy 7.KD-D,
- 3) dla terenu 3.ZP obsługa z ulicy 5.KD-D,
- 4) dla terenu 4.ZP obsługa z ulicy 6.KD-D.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5.ZP, 6.ZP, 7.ZP ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) zakazuje się wznoszenia budynków,

- 2) zakazuje się lokalizacji parkingów,
- 3) zakazuje się lokalizacji zieleni wysokiej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu: dopuszcza się możliwość przeznaczenia terenu na poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 347.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 5.ZP obsługa z ulicy 7.KD-D,
- 2) dla terenu 6.ZP obsługa z ulicy 5.KD-D,
- 3) dla terenu 7.ZP obsługa z ulicy 6.KD-D.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KD-D**, **3.KD-D**, **4.KD-D** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: ulica dojazdowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12m,
- 2) minimalna szerokość jezdni 5m,
- 3) chodnik,
- 4) elementy wyposażenia ulicy w tym oświetlenie, ścieżka rowerowa, miejsca parkingowe, pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2.KD-D**, **5.KD-D**, **6.KD-D**, **7.KD-D** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: ulica dojazdowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
- 2) minimalna szerokość jezdni 5m,
- 3) chodnik,
- 4) elementy wyposażenia ulicy w tym oświetlenie, ścieżka rowerowa, miejsca parkingowe, pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.KD-D** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: ulica wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) jezdni,
- 2) chodnik, elementy wyposażenia ulicy w tym oświetlenie, ścieżka rowerowa, miejsca parkingowe, pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDW**, **2.KDW**, **3.KDW**, **4.KDW**, **5.KDW** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: ulica wewnętrzna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
- 2) minimalna szerokość jezdni 5m,
- 3) chodnik,

4) elementy wyposażenia ulicy w tym oświetlenie, ścieżka rowerowa, miejsca parkingowe, pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe**

§ 22. Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 10%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Kąty Wrocławskie.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Zofia Kozińska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 2011 r.
Zalacznik1.jpg

SAD załącznik 1 rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 2011 r.
Zalacznik2.doc

SAD załącznik 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 2011 r.
Zalacznik3.doc

SAD załącznik 3

Uzasadnienie

Realizując uchwałę Nr XLV/413/10 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie drogi wojewódzkiej, opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w/w obszaru. Integralną częścią planu są załączniki wymagane art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.), które rozstrzygają o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Ustalenia projektu planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy Kąty Wrocławskie określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” (uchwała nr LVI/403/2006 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006 r.). Projekt planu przeszedł wymaganą procedurę formalno – prawną, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w związku z tym może być przedmiotem uchwalenia. Mając na uwadze powyższe, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie drogi wojewódzkiej jest zasadne.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcia dokonuje się na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.)

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględni uwagi
wniesionej przez IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. w dniu 12.07.2011 r., pismem z dnia 08.07.2011 r.
dotyczącej wprowadzenia zapisu dla terenów oznaczonych w planie miejscowym symbolem 3.ZP
i 4.ZP w brzmieniu: funkcja uzupełniająca: miejsca parkingowe (jako uzupełnienie dla terenów
1.MN/U i 2.MN/U).

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Zofia Kosińska

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

Rozstrzygnięcie

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Zofia Kosińska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SĄDKÓW, GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE DLA TERENÓW W REJONIE DROGI WOJEWÓDZKIEJ

Uchwała o przyjęciu nr XLV/13/10 z dn. 28.08.2010
MPPZ o powierzchni 18 9479 ha

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH
WROCŁAWSKICH
NR 1 / Z. 2011R
SKALA 1:1000

0m 50m 100m

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
TOŻSAMOZ GRANICĄ STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ (OW)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZAJĄCE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- TERENY USŁUG I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY USŁUG
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY URZĄDZEN ELEKTROENERGETYCZNYCH
- TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
- TERENY ULIC WEWNĘTRZNYCH
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE ARCHIWALNE

WYKONANIE PRAC PROJEKTOWYCH I KONSULTACJI
W OBLASCI PLANOWNICTWA PRZESTRZENNEGO
I OBLASCI OCHRONY PAMIAŃKI HISTORYCZNEJ
SKALA 1:1000
STYCZEŃ 2011 R.
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Sądkiw, Gmina Kąty Wrocławskie
10

