

5073

UCHWAŁA NR XIII/122/11 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 15 września 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 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 roku 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, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1435, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. 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 27 poz. 142 i 146) i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. 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 uchwałą nr LVI/403/2006 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. 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 linię, 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 2000 m²,

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 obowiązuje:

- 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 25 m 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 połączonych 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:

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 obowiązuje:

- 1) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10 m,
- 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 1000 m² 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 wolno stojącej oraz na terenach

- MN/U dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i usług:
- minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
 - 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:
- minimalną powierzchnię działki budowlanej – 450 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 11 m,
 - kąt zawarty między granicą wydzielanej działki a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60°–90°,
- 3) na terenie 1.U/MN:
- minimalną powierzchnię działki budowlanej – 250 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 6,6 m,
 - kąt zawarty między granicą wydzielanej działki a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60°–90°,
- 4) na terenie 1.U:
- minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 15 m,
 - 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 nowo wydzielanej działce budowlanej bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4, 5 m.
5. Dla pozostałych terenów obowiązują:
- minimalna powierzchnia działki – 2 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 1 m,
 - 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:

- podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
- uzupełniające: usługi, infrastruktura techniczna.

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

- obowiązująca linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu,

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości do 6 m od linii rozgraniczającej terenu jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się jedno mieszkanie w budynku,
- dopuszcza się dla sąsiadujących działek lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na ich granicy,
- maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu),
- dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 37°–45°,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
- ustala się prostopadły kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki,
- maksymalna szerokość lukarn nie może przekraczać 30 % szerokości dachu,
- zakaz budowy garaży w poziomie piwnic,
- lokalizacja poziomów parterów maksymalnie 0,4 m nad poziomem gruntu,
- 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:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej ustala się min. powierzchnię działki na 800 m²,
- powierzchnia zabudowy max 30% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki,
- wysokość ogrodzeń max 1,8 m,
- dla ogrodzeń od strony drogi o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych,
- 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:

- zapewnienie min. 2 miejsc postojowych na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby min. jedno z nich było w garażu),
- dla terenu 1.MN obsługa z ulicy 1.KDW, 1.KD-D, 2.KD-D,
- dla terenu 3.MN obsługa z ulicy 1.KDW, 2.KDW, 1.KD-D,
- dla terenu 4.MN obsługa z ulicy 3.KDW, 1.KD-D, 2.KD-D,
- dla terenu 5.MN obsługa z ulicy 2.KDW, 3.KD-D,
- dla terenu 8.MN obsługa z ulicy 3.KDW, 4.KD-D,
- dla terenu 10.MN obsługa z ulicy 4.KDW, 3.KD-D,
- dla terenu 13.MN obsługa z ulicy 5.KDW, 4.KD-D,
- dla terenu 15.MN obsługa z ulicy 4.KDW,
- 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 jedno-rodzinna wolno stojąca 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 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) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dopuszcza się dwa mieszkania w budynku, dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się jedno mieszkanie w budynku,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m (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 0,4 m 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 wolno stojącej ustala się min. powierzchnię działki na 800 m²,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej ustala się min. powierzchnię działki na 450 m²,
- 3) powierzchnia zabudowy max 30% powierzchni działki,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki,
- 5) wysokość ogrodzeń max 1,8 m,
- 6) dla ogrodzeń od strony drogi o wysokości powyżej 1,2 m 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 wolno stojąca 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 6 m od linii rozgraniczającej terenu jak na rysunku planu miejscowego,
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 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 11 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu),
- 5) w przypadku lokalizacji usług maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 13,5 m (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 0,4 m 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 wolno stojącej i usług ustala się min. powierzchnię działki na 800 m²,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i usług ustala się min. powierzchnię działki na 450 m²,
- 3) powierzchnia zabudowy max 50% powierzchni działki,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki,
- 5) wysokość ogrodzeń max 1,8 m,
- 6) dla ogrodzeń od strony drogi o wysokości powyżej 1,2 m nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych,
- 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 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
- dla terenu 1.MN/U obsługa z ulicy 1.KD-D, 5.KD-D,
 - 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:

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

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

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

- w zakresie lokalizacji miejsc parkingowych obowiązują ustalenia § 8, ust. 10, pkt. 7,
- 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:

- podstawowe:
 - usługi,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,

- uzupełniające: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna.

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

- obowiązująca linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy 7.KD-D,
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min 5 m od linii rozgraniczającej terenu jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się jedno mieszkanie w segmencie,
- minimalna wysokość zabudowy 10 m, maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 13 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 40°–50°,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
- maksymalna szerokość lukarni nie może przekraczać 30% szerokości dachu,
- zakaz budowy garaży w poziomie piwnic oraz garaży wolno stojących,
- lokalizacja poziomów parterów maksymalnie 0,4 m nad poziomem gruntu.

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

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

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

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

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

- podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacja energetyczna wolno stojąca,
- uzupełniające: zieleń urządzonej, 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- dla terenu 1.E obsługa z ulicy 5.KD-D,
- 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 obowiązuje:

- 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 obowiązuje:

- 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 ładunku przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
- 2) minimalna szerokość jezdni 5 m,
- 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 ładunku przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
- 2) minimalna szerokość jezdni 5 m,
- 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 ładunku przestrzennego obowiązuje:

- 1) jezdnia,
- 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 ładunku przestrzennego obowiązuje:

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

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/122/11
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 15 września 2011 r.



Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie Uchwała nr LVII/403/2008 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12.10.2008 r.

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

Uchwała o przyjęciu planu nr XI/VIA/13/10 z dn. 29.06.2010
MPZP o powierzchni 19,5478 ha

Załącznik nr 1 do uchwały
Rady Miejskiej w Kątach
Wrocławskich
nr XIII/122/11 z dnia 15.09.2011 r.
SKALA 1:1000

0m 50m 100m



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
TOŻSAMOZ GRANIĄ STRZEŻY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ 'OW'
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- OBIWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- U/MN TERENY USŁUG I ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TERENY USŁUG
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- E TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- KD-D TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
- KD-W TERENY ULIC WEWNĘTRZNYCH
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE ARCHIWALNE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SĄDKÓW, GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE, DLA TERENÓW W REJONIE DROGI WOJEWÓDZKIEJ	
SKALA 1:1000	RYSUJEK PLANU
10.09.2011	10.09.2011
10.09.2011	10.09.2011
10.09.2011	10.09.2011

**Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/122/11
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 15 września 2011 r.**

**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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia uwagi wniesionej przez IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. w dniu 12 lipca 2011 r., pismem z dnia 8 lipca 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).

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/122/11
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 15 września 2011 r.**

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.