

**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 (tj. 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 2011 r. 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 uchwała 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 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 2000 m<sup>2</sup> ,

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 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 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:

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 wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10 m,
- 2) w przypadku wydzielania 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 wydzielaniu trójkąt 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 m<sup>2</sup> 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 – 800 m<sup>2</sup> ,
- b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 20 m,
- 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 – 450 m<sup>2</sup> ,
- b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 11 m,
- 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 – 250 m<sup>2</sup> ,
- b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 6,6 m,
- 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 – 1000 m<sup>2</sup> ,
- b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 15 m,
- c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90° .

4. Dopuszcza się odstępianie 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 – 2 m<sup>2</sup> ,
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 1 m,
- 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) uzupełniająca: 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 10 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu),
- 6) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie  $37^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
- 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 0,4 m 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 800 m<sup>2</sup>,
- 2) powierzchnia zabudowy max 30% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki,
- 4) wysokość ogrodzeń max 1,8 m,
- 5) dla ogrodzeń od strony drogi o wysokości powyżej 1,2 m 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 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 wolnostojącej 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 wolnostojącej ustala się min. powierzchnię działki na 800 m<sup>2</sup> ,

2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej ustala się min. powierzchnię działki na 450 m<sup>2</sup> ,

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 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 6 m 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 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  $37^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
- 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 wolnostojącej i usług ustala się min. powierzchnię działki na 800 m<sup>2</sup>,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i usług ustala się min. powierzchnię działki na 450 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup> 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 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,
- 2) 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,
- 3) dopuszcza się realizację dominanty o wysokości do 15 m 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 szeregowa,

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 10 m od linii rozgraniczającej ulicy 7.KD-D,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min 5 m od linii rozgraniczającej terenu jak na rysunku planu miejscowego,
- 3) dopuszcza się jedno mieszkanie w segmencie,
- 4) 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,
- 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 lukarni nie może przekraczać 30 % szerokości dachu,
- 8) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic oraz garaży wolnostojących,
- 9) 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:

- 1) ustala się min. powierzchnię działki na 250 m<sup>2</sup>,
- 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: zieleni 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 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 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 ładu 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 ładu 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 ładu 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 ładu 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.  
Zalacznik1.jpg

**rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/122/11  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 15 września 2011 r.  
Zalacznik2.doc

**rozpatrzenie uwag**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/122/11  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 15 września 2011 r.  
Zalacznik3.doc

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

## Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego WSI SADKÓW, GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE, DLA TERENÓW W REJONIE DROGI WOJEWÓDZKIEJ 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. Uchwalony plan stanowić będzie podstawę do wydania pozwolenia na budowę oraz umożliwi realizację celów publicznych.

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



Zmiana sposobu użytkowania terenów...  
Zagospodarowanie dla obszarów terenów w Kątach Wrocławskich  
Uchwała nr LXV/63/2008 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 13.10.2008r.

Skala 1:1000  
Data 15.05.2019

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH  
WROCŁAWSKICH  
NR LXX/2/2019R  
SKALA 1:1000

N  
0m 50m 100m  
xiii/12.2/19



**LEGENDA:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTOGO PLANEM MIEJSCOWYM  
TODZIAŁ 2 GRANICA STREŻY OCHRONY ARCHAEOLÓGICZNEJ / OW
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- ▲ OZNACZAJĄCE LINIE ZABUDOWY
- ▲ SPRZECIĄCZAJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN+U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- U TERENY USŁUG ZABUDOWY I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U+U TERENY USŁUG
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- E TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- KD-D TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
- KD-W TERENY ULIC NIEMETRYCZNYCH
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE ARCHIWALNE

**PRZEWODNICZĄCA**  
Rady Miejskiej w Kątach Wr.  
*Łojka Kozłowska*  
Łojka Kozłowska

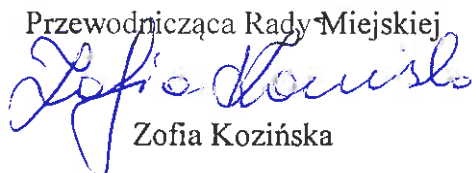
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO...  
PRZEKAZANY DO WYKONANIA...  
SKALA 1:1000  
INSTRUKCJA

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XIII/122/11  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 15 września 2011 roku

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 uwzględnia 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 Kozińska

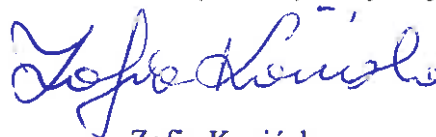
Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XIII/122/11  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 15 września 2011 roku

### 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