

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego północnej części wsi Sadków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ) oraz w związku z uchwałą Nr XXIX/387/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Sadków, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XXXIX/513/18 z dnia 22 lutego 2018.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Sadków, obejmuje obszar, przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na ich brak;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów.

§ 2

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
  - 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
  - 2) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;

- 3) **obiekty infrastruktury wodociągowej** –studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **obszar zabudowany** – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych na poziomie terenu;
- 5) **przeznaczenie terenu** – funkcja terenu identyfikowana przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8) **sieci uzbrojenia** –przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu.

### § 3

1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny;
  - 3) symbole terenów;
  - 4) symbol wydzielenia wewnętrznego;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających;
  - 7) granice i obszar wydzielenia wewnętrznego.
3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

### § 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako:
  - 1) **biura** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, wraz z obiektami

- towarzyszącymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu;
- 2) **gastronomia** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację: restauracji, barów, kawiarni, koktajl-barów, winiarni, pubów, stołówek, obiektów służących działalności cateringowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
  - 3) **handel detaliczny małopowierzchniowy** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup>, służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
  - 4) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
  - 5) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
  - 6) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia;
  - 7) **zdrowie i opieka społeczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej i świadczeń zdrowotnych.
2. Na każdym terenie dopuszcza się urządzenia budowlane, zieleni i inne powierzchnie biologicznie czynne, towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

## § 5

Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) poza innymi zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
  - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
  - b) intensywności zabudowy,
  - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;

- 3) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 12 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) na obszarze planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław Strachowice, pokazane na rysunku planu.
- 5) Na obszarze planu obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do rzędnej 147 mnpm wynikające z sąsiedztwa obiektu radiolokacyjnego znajdującego się w Pietrzykowicach.

## § 6

1. Obszar planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319, subzbiornik Prochowice-Środa Śląska, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.
2. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## § 7

Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

## § 8

1. Teren 1KDL ustala się jako obszar przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się umieszczanie, urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

## § 9

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od  $40^0$  do  $140^0$ ;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż  $250\text{ m}^2$ ;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki z zastrzeżeniem pkt 4 nie może być mniejsza niż 6 m;
- 4) dla działek o przeznaczeniu infrastruktura techniczna i infrastruktura drogowa obowiązuje:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż  $25\text{ m}^2$ ;
  - b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 5m.

## § 10

1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) w całym obszarze planu dopuszcza się sieci rozdzielcze uzbrojenia;
  - 2) w przypadku sytuowania sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg publicznych obowiązuje zapewnienie do nich dojazdu i dostępu;
  - 3) w przypadku sytuowania infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej dopuszcza się wydzielenie nieruchomości pod nią bez ograniczenia jej powierzchni;
  - 4) **w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
    - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, z wyjątkiem wody do celów spożywczych i bytowych, z indywidualnych ujęć wody,
    - c) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:**
    - a) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
      - odprowadzenie do rowów otwartych lub zbiornika retencyjno-odparowującego,
      - odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
      - zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
      - dla działek, na których sytuowane są budynki mieszkalne jednorodzinne obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie przedmiotowej nieruchomości,
    - b) obowiązuje odprowadzenie ścieków siecią kanalizacji sanitarnej;
  - 6) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się zasilanie z sieci gazowej, lub zaopatrzenie ze zbiorników indywidualnych;
  - 7) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła:
    - a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskim stopniu zanieczyszczeń,
    - b) opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW;
  - 8) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
    - a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
    - b) zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kW z wyłączeniem źródeł opartych na energii wiatru o mocy powyżej 40kW;
    - c) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne,
    - d) budowę stacji transformatorowych dopuszcza się, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty kontenerowe lub wewnętrzne,
    - e) budowę stacji transformatorowych kontenerowych dopuszcza się na wydzielonych działkach z zapewnieniem do nich dojazdu;
  - 9) przewody sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;

- 10) **w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów** ustala się:
  - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
  - b) na terenie nieruchomości obowiązuje zorganizowanie miejsca gromadzenia odpadów, zaleca się obudowanie lub osłonięcie takiego miejsca.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 10 m;
  - 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5m;
  - 3) na każdej działce zabudowy jednorodzinnej obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w liczbie, co najmniej 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
  - 4) obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w pkt 3:
    - a) na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
    - b) na terenach przyległych dróg wewnętrznych;
  - 5) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;
  - 6) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 3 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 5.

## § 11

Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 10%.

## Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

## § 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające:
    - a) biura,
    - b) gastronomia,
    - c) handel detaliczny małopowierzchniowy,
    - d) usługi drobne,
    - e) zdrowie i opieka społeczna,
    - f) infrastruktura drogowa,
    - g) infrastruktura techniczna.
2. Zabudowę jednorodziną w formie szeregową dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem (A).

3. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust.1 pkt 2 lit a, b, c, d, e dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego.
4. Z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
  - 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
  - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
  - 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,5, z zastrzeżeniem pkt. 5;
  - 5) intensywność zabudowy dla budynków jednorodzinnych w układzie szeregowym winna mieścić się w przedziale od 0 do 0,7;
  - 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż:
    - a) 3 - dla budynków jednorodzinnych w układzie szeregowym,
    - b) 2 - dla budynków nie wymienionych w lit. a;
  - 7) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m, przy czym obowiązuje również uwzględnienie ustaleń § 5 pkt 4 i 5;
  - 8) dopuszcza się:
    - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> z zastrzeżeniem pkt 10;
    - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10<sup>0</sup>;
  - 9) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 10;
  - 10) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 8 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 9;
  - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
    - a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
    - b) 450 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych,
    - c) 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym.
  - 12) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym obowiązuje zachowanie wskaźnika 250 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego.
6. Dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg.

### § 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – ulica publiczna klasy lokalnej;
  - 2) uzupełniające:
    - a) infrastruktura drogowa,
    - b) infrastruktura techniczna.
2. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 12m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 12m.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

#### § 14

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

#### § 15

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