

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WSI SADKÓW
DLA OBSZARU W REJONIE ULICY SZKOLNEJ**

projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
Z DNIA**

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO NR
Z DNIA POZ.**

Kąty Wrocławskie, październik 2012

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Sadków dla obszaru w rejonie ulicy Szkolnej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. 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, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2008r., Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647), w związku z uchwałą Nr XV/145/11 z dnia 25 listopada 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków dla obszaru w rejonie ulicy Szkolnej, po stwierdzeniu braku naruszenia przez projekt planu ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków dla obszaru w rejonie ulicy Szkolnej - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.
2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w poniższych pkt 1 - 3, w planie nie określa się:
 - 1) 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;
 - 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami: US, KS, KD.

§ 4.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, zjazdy, dojścia, dojazdy;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku lub zewnętrzny obrys wiaty;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodące przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej lub terenu;
- 6) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 7) reklamie – należy przez to rozumieć tekst lub grafikę umieszczone na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno – reklamowy, nie będące szyldem i tablicą informacyjną;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne graficzne lub tekstowe oznaczenie miejsca i zakresu prowadzenia działalności, przeznaczenia obiektu lub terenu;
- 9) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć tekst lub grafikę umieszczone na płaszczyźnie, niosące przekaz informacyjny prowadzonej działalności, przeznaczenia obiektu lub terenu;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 12) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek przeznaczonych dla realizacji inwestycji;
- 13) urządzonych miejscach wypoczynku – należy przez to rozumieć ogólnodostępne miejsca przystosowane do palenia ognisk i grillowania, łąki, ścieżki spacerowe, place zabaw dla dzieci, itp. wyposażone w objekty małej architektury.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnej, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod objekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami: 1US, 2US, 3US zaliczone do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 3) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) forma architektoniczna projektowanych budynków powinna harmonizować z otoczeniem oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie występowanie reliktyw archeologicznych, ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, w obrębie której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w terenach o których mowa w § 12 ust. 1, 2, 4 ustala się:
 - a) zakaz umieszczania wolnostojących nośników i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamy przekraczającej 2m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych.

§ 8.

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1200m²;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 3;
- 3) ustalenie o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy działek narożnych, dla których należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi z której odbywa się obsługa komunikacyjna, ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 9.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako podziemne;
- 2) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci;
- 3) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci,
 - nowe stacje transformatorowe należy realizować jako kontenerowe lub jako wbudowane w inne budynki,
 - ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci oraz zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
- do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
- d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej,
- e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - wody opadowe i roztopowe z terenów oznaczonych symbolem US, należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w granicach działki,
- f) w zakresie usuwania odpadów:
 - ustala się sposób usuwania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami,
 - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, a miejsce takie należy obudować,
- g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
 - ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 3 lit. b tiret czwarte.

§ 10.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w terenie oznaczonym symbolem 1US, dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10m;
- 2) w przypadku wydzielania „ślepych” dróg, o których mowa w pkt 1, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5m x 12,5m;
- 3) włączenie projektowanych dróg, o których mowa w pkt 1 do dróg publicznych – na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi publicznej;
- 4) przy włączeniu dróg, o których mowa w pkt 1 do drogi publicznej, należy stosować przy ich wydzielaniu trójkąty widoczności o wymiarach 5 m x 5 m.

§ 11.

W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1US, 2US, 3US, 5KD, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren publicznych usług sportu i rekreacji**;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

- a) niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - b) budynków usługowych z zakresu publicznych usług kultury, administracji i opieki społecznej,
 - c) towarzyszących budynków i wiat gospodarczych i garażowych,
 - d) zieleni parkowej wraz z urządzonymi miejscami wypoczynku,
 - e) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
- a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) zbiornik retencyjny na wody opadowe i roztopowe,
 - d) miejsce segregacji odpadów;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym w odległości:
 - 5,5m oraz 30,0m od linii rozgraniczającej terenu 4KS,
 - 6,0m od linii rozgraniczającej terenu, od strony ulicy Pod Akacjami,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 25 % powierzchni terenu lub wydzielonej działki, przy czym maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,7,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 40 % powierzchni terenu,
 - d) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m²,
 - szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, ustala się na 90° z tolerancją do 15°,
 - każda działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
 - e) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż 1 stanowisko postojowe na każde 50m² powierzchni całkowitej budynków usługowych z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt f),
 - f) miejsca postojowe dla potrzeb obsługi terenu 1US, należy zapewnić w granicach terenu 1US lub w terenie 4KS,
 - g) obsługa komunikacyjna terenu - z sąsiadujących dróg lub poprzez teren 4KS;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki usługowe należy projektować maksymalnie o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 9,0m,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - d) dachy budynków i wiat - dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym,
 - e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory jasne, stonowane,
 - f) ustala się nakaz budowy ogrodzenia wokół miejsca segregacji odpadów, w przypadku jego realizacji,
 - g) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przeszłami wykonanymi z prefabrykatów betonowych i blach – nie dotyczy ogrodzenia o którym mowa w pkt f).

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2US, 3US**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren publicznych usług sportu i rekreacji**;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - b) zieleni parkowej wraz z urządzonymi miejscami wypoczynku;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 90 % powierzchni terenu,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów - z sąsiadujących dróg lub poprzez tereny: 1US, 4KS.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4KS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren parkingu**;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) chodnika, ścieżki rowerowej lub pieszo – rowerowej,
 - c) zieleni;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5KD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg publicznych**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady i standardy urządzania terenu: teren stanowiący trójkąt widoczności o wymiarze 5m x 5m, zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13.

Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647), ustala się w wysokości 1%.

§ 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.