

Uchwała Nr/...../.....
Rady Miejskiej W Kątach Wrocławskich
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Mokronos Górny w rejonie Alei Konwaliowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.) w związku uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr IX/84/15 z dnia 25 czerwca 2015 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne.

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny w rejonie Alei Konwaliowej, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest obszar położony w rejonie al. Konwaliowej, al. Maków oraz al. Róż we wsi Mokronos Górny, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000 zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr IX/84/15 z dnia 25 czerwca 2015 r.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, 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.

§2.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

§3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, o których mowa w §2 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod budowę budynkami i budowlami przekrytymi dachem w zewnętrznym obrysie ścian w rzucie przy gruncie;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, możliwy do realizacji w ramach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków), zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), dojazdy, zieleń oraz budynki gospodarcze;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć minimum 75% długości ściany frontowej budynku, przy czym dla wolnostojących budynków

gospodarczych i garaży obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe.

- §4. Ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
- 1) usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami U/MN1, U/MN2, U/MN3 oraz U/MN4, dla których ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) zabudowa jednorodzinna;
 - 2) zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: zieleni izolacyjna;
 - 3) infrastruktury, oznaczony symbolem TI, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 4) dróg publicznych, oznaczone symbolami KDD1, KDD2 oraz KDD3, dla których ustala się przeznaczenie terenu: drogi publiczne;
 - 5) publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami KDPJ1 oraz KDPJ2, dla których ustala się przeznaczenie terenu: publiczne ciągi pieszo-jezdne.
- §5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakaz realizacji:
 - a) od strony terenu KDD3 ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych lub żelbetowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm z elementów prefabrykowanych,
 - b) dachów spadzistych o mijających się kalenicach;
 - 2) dla urządzeń i obiektów towarzyszących, z wykluczeniem garaży, budynków gospodarczych oraz naziemnych zbiorników na gaz, nie obowiązują linie zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 3) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) maksymalna powierzchnia jednej reklamy lub urządzenia reklamowego na terenie KDD1, KDD2, KDD3, KDPJ1 oraz KDPJ2 nie może przekraczać 0,5 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia jednej reklamy lub urządzenia reklamowego na pozostałych terenach nie może przekraczać 1,5 m².
- §6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) działalność realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na działkach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki budowlanej;
 - 2) dla terenów U/MN1 do U/MN4 obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
 - 3) obszar planu położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami -jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Kasina o kodzie PLRW600016133689, która stanowi część scalonej części wód Śleza od Małej Ślezy do Odry (SO0804);
 - 4) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej zaleca się stosowanie materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
- §7. W granicach planu nie występują tereny i obszary wymagające określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- §8. 1. Tereny KDD1, KDD2, KDD3, KDPJ1 i KDPJ2 stanowią obszary przestrzeni publicznej.
2. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:
 - 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, obiektów małej architektury i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nośników reklamowych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu.

§9. Określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 0,8,
 - b) minimalną: 0,01;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć: 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) ustala się wskaźnik powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny: 800 m²;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) dla budynków usługowo-mieszkalnych – 11 m (3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - c) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży oraz dla obiektów lokalizowanych na terenie TI - 6 m,
 - d) dla wiat postojowych – 4 m;
- 6) ustalenia dotyczące miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dodatkowo minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni usługowej,
 - c) w przypadku jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 5 to 4% ogólnej liczby stanowisk przy czym nie mniej niż jedno należy przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż to wynika z przepisów odrębnych,
 - d) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) linie zabudowy liczone w odległości od linii rozgraniczającej terenów:
 - a) dla terenu U/MN1 w odległościach:
 - 6 m od strony terenu KDPJ1 jako obowiązującą linię zabudowy,
 - 6 m od strony al. Fiołkowej jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dla terenu U/MN2 w odległościach:
 - 4 m od strony terenu KDPJ1 jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - na linii rozgraniczającej od strony terenu KDD1 jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - 8 m od strony terenu KDD3 jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - c) dla terenu U/MN3 w odległościach:
 - 4 m od strony terenu KDPJ2 jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - na linii rozgraniczającej od strony terenu KDD2 jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - 10 m od strony terenu KDD3 jako obowiązującą linię zabudowy,
 - d) dla terenu U/MN4 w odległości 4 m od strony terenu KDD2 oraz KDPJ2 jako nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) dla terenu TI na linii rozgraniczającej od strony terenu KDPJ2 jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 8) w zakresie dachów:
 - a) ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku nie większym niż 45°,
 - b) dla dachów, o których mowa w lit. a należy stosować pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglстым lub grafitowym,
 - c) określone w lit. a dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat postojowych.

§10. W obszarze objętym planem nie występują obszary wymagające określenia granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§11. 1. Określa się minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla terenów U/MN1 do U/MN4: 800 m²;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych, niż określone w pkt 1 niezbędnych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym także związanych z komunikacją.
2. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż:
 - a) 800 m² dla terenów U/MN1 do U/MN4,
 - b) 100 m² dla pozostałych terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki nie może wynosić mniej niż 16 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 90° z dopuszczalną tolerancją 30°, chyba że z układu linii rozgraniczających terenu wynika inaczej;
 - 4) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację nie obowiązują parametry określone w pkt 1 i 2.
- §12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- 1) dopuszcza się realizację budynków:
 - a) mieszkalnych w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) usługowo-mieszkalnych w formie zabudowy jednorodzinnej,
 - c) usługowych;
 - 2) na terenach KDD1, KDD2 oraz ZI obowiązkowo należy zrealizować elementy ochrony akustycznej;
 - 3) teren ZI wyłącza się z zabudowy, przy czym dopuszcza się na nim realizację elementów ochrony akustycznej.
- §13. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- §14. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w przypadku realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami dróg, należy zapewnić możliwość dostępu w celach eksploatacyjnych i serwisowych;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody do celów gospodarczych;
 - 4) ścieki:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne,
 - b) wody opadowe i roztopowe:
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich odprowadzeniem do kanalizacji
 - ustala się zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w kierunku linii kolejowej;
 - 5) w przypadku naruszenia istniejącej sieci melioracyjnej i drenarskiej ustala się obowiązek przywrócenia ciągłości systemów; dopuszcza się ich przebudowę;
 - 6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
 - 7) elektroenergetyka:
 - a) zasilanie z sieci elektroenergetycznych lub z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz wolnostojących turbin wiatrowych,
 - b) ograniczenie dotyczące stosowania wolnostojących turbin wiatrowych nie dotyczy turbin zasilających oświetlenie terenu KDD1 i KDD2,

- c) w przypadku konieczności, należy wybudować stacje transformatorowe, przy czym dopuszcza się stosowanie stacji transformatorowych wbudowanych w obiekt lub kontenerowych,
 - d) sieci energetyczne należy prowadzić jako sieci kablowe (podziemne);
 - 8) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować źródła ciepła o małej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym także pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz wolnostojących turbin wiatrowych;
 - 9) gospodarka odpadami:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów; miejsca takie należy obudować.
- §15. W zakresie systemów komunikacji ustala się:
- 1) KDD1, KDD2 oraz KDD3 drogi publiczne klasy „D” dojazdowe, dla których ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) KDD1 - 18 m,
 - b) KDD2 – 18 m i 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) KDD3 – 10 m;
 - 2) w granicach terenów KDD1 i KDD2 dopuszcza się lokalizację chodników oraz ścieżek rowerowych, wiat postojowych a także urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerskiego kolejowego w transporcie publicznym z wyłączeniem zabudowy kubaturowej;
 - 3) w granicach terenów KDD1 i KDD2 należy obowiązkowo zrealizować elementy ochrony akustycznej oraz zagospodarowanie zielenią;
 - 4) KDPJ1 i KDPJ2 publiczne ciągi pieszo-jezdne: szerokość w liniach rozgraniczających terenu KDPJ1 - 8 m oraz terenu KDPJ2 8 m i 10 m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3 Przepisy końcowe.

- §16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w wysokości 20%.
- §17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.
- §18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej