

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Mokronos Górny, dla obszaru w rejonie ul. Radosnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku uchwałą nr X/93/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 czerwca 2011 r. stwierdzając, 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 planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla obszaru w rejonie ul. Radosnej, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest obszar pomiędzy ul. Radosną a ul. Słoneczną, którego granice, zgodnie z uchwałą X/93/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 czerwca 2011 r., oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, 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, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w §2 ust. 1 pkt 2;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod zabudowę 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, itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), zieleń oraz budynki gospodarcze;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej.

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe.

- §4. Ustala się, ograniczone liniami rozgraniczającymi, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MU, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych i/lub usługi;
  - 3) dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD, dla których ustala się przeznaczenie terenu: drogi publiczne;
  - 4) ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KDx, dla którego ustala się przeznaczenie: publiczny ciąg pieszo-jezdny;
  - 5) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW, dla której ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.
- §5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się zakaz realizacji:
    - a) ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych lub żelbetowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm z elementów prefabrykowanych,
    - b) ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych,
    - c) dachów spadzistych o mijających się kalenicach;
  - 2) od strony terenów dróg publicznych należy stosować ogrodzenia metalowe lub z materiałów naturalnych (kamień, drewno, cegła).
- §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, do której inwestor posiada tytuł prawny;
  - 2) teren MN i MU zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zaliczają się odpowiednio do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej;
  - 3) obszar ograniczone użytkowania ustanowiony dla lotniska Wrocław-Strachowice nie obejmuje obszaru planu ani z nim nie graniczy, przy czym obszar objęty planem znajduje się w strefie startów i lądowań samolotów dla lotniska Wrocław-Strachowice;
  - 4) przy realizacji zabudowy, uwzględniając sąsiedztwo lotniska Wrocław-Strachowice, zaleca się stosowanie materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
  - 5) w granicach obszaru objętego planem ustala się, z zastrzeżeniem pkt 4, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 6) ograniczenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337).
- §7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
  - 2) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków, przeprowadzenie badań archeologicznych.
- §8. W obszarze objętym planem brak jest terenów stanowiących obszary przestrzeni publicznej.

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

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy:
    - 0,5 dla terenu oznaczonego symbolem MN,
    - 0,7 dla terenu oznaczonego symbolem MU,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć:
  - a) 20 % powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem MN,
  - b) 40 % powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem MU;
- 3) dla terenu MN i MU co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków nie może przekroczyć:
  - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
  - b) 6 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
  - c) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) ustalenia dotyczące miejsc do parkowania:
  - a) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - c) minimum 1 miejsce postojowe na jeden pokój hotelowy (noclegowy),
  - d) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenu:
  - a) dróg publicznych w odległości 6 m licząc od linii rozgraniczającej,
  - b) od strony północnej granicy planu w odległości 5 m licząc od linii rozgraniczającej;
- 7) w zakresie dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połąci dachowych i kącie nachylenia połąci dachowych pomiędzy 35° a 45°,
  - b) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - c) dopuszczalne kąty spadku połąci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

§10. W obszarze objętym planem nie występują obszary wymagające określenia granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) 700 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż: 700 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki nie może wynosić mniej niż: 18 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 90° z dopuszczalną tolerancją 30°;
  - 4) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną, dopuszcza się stosowanie niższych parametrów niż określone w pkt 1 i 2.

§12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenie MN dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jedynie w formie wolnostojącej;

- 2) dla terenu MU w strefie oddziaływania autostradowej obwodnicy Wrocławia, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;
  - 3) nie ustala się terenów wyłączonych z zabudowy.
- §13. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
- §14. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:
- 1) dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi przebudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym kolidującej z zagospodarowaniem realizującym ustalenia planu;
  - 2) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg;
  - 4) zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody do celów gospodarczych;
  - 5) ścieki:
    - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych:
      - do sieci kanalizacyjnej projektowanej,
      - do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
    - b) wody opadowe i roztopowe:
      - odprowadzenie z terenu dróg do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników,
      - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN należy zagospodarować w granicach własnych działki,
      - 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;
  - 6) w przypadku naruszenia istniejącej sieci melioracyjnej i drenarskiej ustala się obowiązek przywrócenia ciągłości systemów, dopuszcza się zarurowanie niezbędnych odcinków rowów melioracyjnych;
  - 7) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej, przy czym dopuszcza się indywidualne zbiorniki na gaz;
  - 8) elektroenergetyka:
    - a) zasilanie z sieci elektroenergetycznej,
    - b) w przypadku konieczności należy wybudować stacje transformatorowe, do których należy zapewnić dostęp w celach eksploatacyjnych i serwisowych,
    - c) dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii;
  - 9) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować źródła ciepła pracujące w technologii niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
  - 10) gospodarka odpadami:
    - a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i ewentualnej segregacji odpadów.
- §15. 1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:
- 1) KDL droga publiczna klasy „L” lokalna - szerokość w liniach rozgraniczających 7 m, stanowiące poszerzenie istniejącej drogi;
  - 2) KDD droga publiczna klasy „D” dojazdowa - szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, stanowiące poszerzenie istniejącej drogi;
  - 3) KDx publiczny ciąg pieszo-jezdny - szerokość w liniach rozgraniczających 7 m;

- 4) KDW droga wewnętrzna - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m zakończona miejscem do zawracania o szerokości 8 m.
  2. Każda działka budowlana powinna mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej poprzez zjazd o szerokości minimum 4,5 m.
- §16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w wysokości 10 %.

Rozdział 3  
Przepisy końcowe.

- §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