

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, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2.
- §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) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW.1 i KDW.2, dla których ustala się przeznaczenie: drogi wewnętrzne.
- §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 ograniczonego 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 6, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 6) ograniczenie, o którym mowa w pkt 5 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 z późn. zm.).
- §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 m² 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 i sposobów zagospodarowania 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) 700 m² 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 m²;
 - 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, urządzenia 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 lokalizację 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 projektowanej sieci kanalizacyjnej,
 - 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) KDW.1 droga wewnętrzna - szerokość w liniach rozgraniczających 7 m;
 - 4) KDW.2 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