**UCHWAŁA NR ......../25**

**RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

**z dnia ................................**

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Pogodnej w Mokronosie Górnym w gminie Kąty Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U.   
z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940)i art. 37ea oraz art. 37ec oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z uchwałą Nr ..................... Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia .................................. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Pogodnej w Mokronosie Górnym w gminie Kąty Wrocławskie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej Uchwałą Nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na części graficznej, zwanej rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej –ze względu na brak takich terenów i obiektów;
  2. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
  3. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

1. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
2. nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:
   * 1. nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
     2. elementy takie, jak: zadaszenia, balkony, gzymsy, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2 m;
3. teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
4. sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
5. system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi - rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, w tym zbiorniki retencyjne, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu;
6. przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
7. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. 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 2 do uchwały.

3. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

1. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1. granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
   2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3. nieprzekraczalna linia zabudowy,
   4. symbole terenów;
   5. miejsce wskazania szerokości drogi.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:
2. zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW-MNB określa się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3. w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego;
4. obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu.
5. Na całym obszarze planu postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.
6. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
7. na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia oraz system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
8. zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się:
   * 1. siecią kanalizacji sanitarnej,
     2. do zbiorników bezodpływowych,
     3. indywidualnych oczyszczalni ścieków;
10. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
    * 1. siecią kanalizacji deszczowej,
      2. do odbiornika na terenie działki, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
      3. do cieków i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      4. do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11. w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracyjnych:
    1. dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących,
    2. należy zapewnić ciągłość i sprawność systemu melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    3. ze względu na możliwość występowania niezinwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem;
12. dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej, przy czym nie dopuszcza się źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni;
13. zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
    1. z sieci gazowej,
    2. ze zbiorników na gaz;
14. obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną:
    1. z sieci elektroenergetycznej,
    2. ze źródeł odnawialnych wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego,
    3. ze źródeł odnawialnych nie wymienionych w lit. b, przy czym nie dopuszcza się źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni;
15. sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
16. dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
17. nowe linie kablowe telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb i dopuszcza się obsługę z sieci bezprzewodowej.
18. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
19. kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40o;
20. powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
21. 700 m2 – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
22. 450 m2 – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
23. 2 m2 – dla pozostałych obiektów;
24. szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m.
25. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania:
26. obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.
27. do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 1 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w §12 ust. 3 pkt 2.
28. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.
29. 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

1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-MNB** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
3. w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;
4. wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 9 m;
5. wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
6. liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
7. kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 30º i większy niż 45º;
8. udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 20%;
9. nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 0,5;
10. udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 20%, z zastrzeżeniem pkt 8;
11. dopuszcza się bilansowanie powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej na terenie 1Z.
12. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
13. dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR;
14. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie ze wskaźnikiem – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny;
15. stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.
16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie – teren drogi lokalnej.
17. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
    1. obowiązuje ulica klasy lokalnej;
    2. szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 6,5 m;
    3. obowiązuje co najmniej jednostronna droga dla pieszych.
18. Teren, o którym mowa w ust. 1 ustala się jako obszar przeznaczony na realizację inwestycji celu

publicznego o znaczeniu lokalnym.

1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
3. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z** ustala się przeznaczenie – teren zieleni.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1. w ramach budowli dopuszcza się wyłącznie budowle nieprzekryte dachem;
2. wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
3. udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 80%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

1. Traci moc uchwała Nr XII/108/03 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 4 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2003 r. Nr 126 poz. 2257) na obszarze objętym planem.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.