

Uchwała Nr XVIII/183/08  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 28 marca 2008r.

w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Dolny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880), w związku z uchwałą Nr VI/65/2007 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 marca 2007 r. oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” uchwalonym uchwałą nr LV1/403/2006 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1  
Ustalenia ogólne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony we wsi Mokronos Dolny.

§2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) symbol określający przeznaczenie terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny:

- 1) symbol określający udokumentowane stanowisko archeologiczne,
- 2) linie podziału wewnętrznego,
- 3) linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

§4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) linia zabudowy – linia wyznaczająca granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,

- 3)przeznaczenie dopuszczalne – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe,
  - 4)teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem lub symbolem i numerem,
  - 5)zabudowa usługowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności gospodarczej z zakresu: handlu, gastronomii, rzemiosła, a także działalność w zakresie obsługi ludności,
  - 6)zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności – lokalizacja budynku jednorodzinnego zawierającego nie więcej niż 2 mieszkania lub jedno mieszkanie i jedno pomieszczenie usługowe lub budynku wielorodzinnego zawierającego nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków,
- 2.Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

## Rozdział 2 Ustalenia dla całego terenu

§5.1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1)W granicach obszaru objętego niniejszym planem znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone na rysunku planu nr 4/57/80-27 AZP. W przypadku budowlanych działań inwestycyjnych obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologiczno-antropologicznych metodą wykopaliskową zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2)Obowiązek przed uzyskaniem pozwolenia na budowę w obszarze stanowiska, uzyskania pozwolenia od właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych.

§6. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary wymagające określenia granic 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.

§7. Nie określa się ogólnych sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## Rozdział 3. Infrastruktura techniczna.

§8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1)Sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i dróg,
- 2)Projektowany układ poszczególnych sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających ulic,
- 3)Odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt.1, 2 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń,

- 4) Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem nienaruszenia warunków zabudowy, o których mowa w rozdziale 2 i 4.
- 5) Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
  - 2) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe,
3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych systemem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni ścieków,
  - 2) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
  - 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzenia ścieków, zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
- 1) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki,
  - 2) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
  - 3) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami,
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) budowę rozdzielczej sieci gazowej na tereny wyznaczone w planie pod zabudowę,
  - 2) dopuszcza się budowę stacji redukcyjno-pomiarowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) dostawę energii elektrycznej z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - 2) budowę stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu,
  - 3) skablowanie elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
  - 4) zakaz budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe, płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii,
  - 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej,
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

## Rozdział 4

### Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności,
- 2) uzupełniające:
  - a) dojazdy, parkingi,
  - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
  - c) usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, obsługi ludności i przedsiębiorstw, usług turystycznych, gastronomii oraz opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali.

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

- 1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy określa się w odległości:

- 4 m od granic drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW ,
- 10 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 370,
- 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDD,

b) wysokość zabudowy maksymalnie dwie kondygnacje w tym poddasze,

c) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 9 m, a mierzona od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,

d) dopuszczalne formy dachów: wielospadowe o nachyleniu połaci od 35 do 45°,

e) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,

f) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy działki na 40%,

g) wymóg przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na tereny zieleni (minimalny wskaźnik - 60% powierzchni terenu).

h) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków.

2) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) określa się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek przeznaczonych na zabudowę, na 800 m<sup>2</sup>,

b) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20 m,

c) dla działek położonych przy drodze KDD kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60°- 90°,

d) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym dla każdej nieruchomości (minimalny wskaźnik - 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie),

e) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym (minimalny wskaźnik - 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> p. u. usług).

3) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; dopuszcza się realizację sieci komunikacji wewnętrznej na terenach własnych inwestora.

§10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS ustala się przeznaczenie – teren wód płynących.

2. Nakazuje się zapewnić dostęp do terenu WS dla służb odpowiedzialnych za jego eksploatację.
3. Dopuszcza się przykrycie lub skanalizowanie istniejącego na terenie WS rowu melioracyjnego za zgodą jego zarządcy.
4. Dopuszcza się wykonania przejazdów mostkowych przez teren WS.

§11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej, publicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) nakazuje się przykrycie lub skanalizowanie istniejącego na terenie KDD rowu melioracyjnego za zgodą jego zarządcy,
- 3) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

§12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej wewnętrznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 8m, oraz placu manewrowego o szerokości 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

## Rozdział 5 Przepisy końcowe

§13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN w wysokości 10%,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak

Uzasadnienie

do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu we wsi Mokronos Dolny

W dniu 30.03.2007 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę nr VI/65/2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Mokronos Dolny.

Na terenie objętym sporządzeniem niniejszego planu miejscowego przewiduje się zmianę przeznaczenie terenów na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Do projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Projekt planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.12.2007 r. do 03.01.2008 r.

W dniu 03.01.2008 r. była zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, w trakcie której nie zgłoszono uwag lub wniosków.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi tak więc nie nastąpił obowiązek ich rozstrzygnięcia Przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

Nie wystąpiły także zadanie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i w związku z tym nie wystąpił obowiązek ich rozstrzygnięcia.

Przyjęte rozwiązania w planie miejscowy zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Mokronos Dolny są zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich.