



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 14 kwietnia 2016 r.

Poz. 2015

### UCHWAŁA NR XVII/239/16 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 31 marca 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, w rejonie ulicy Wczasowej**

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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w związku uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr IV/23/15 z dnia 29 stycznia 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 planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, w rejonie ulicy Wczasowej, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest obszar położony we wschodniej części wsi Mokronos Górny, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000 zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr IV/23/15 z dnia 29 stycznia 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) 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 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.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe.**

**§ 4.** Ustala się następujące 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 zagrodowej, oznaczony symbolem RM, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 4) drogi transportu rolnego, oznaczony symbolem KDr, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: droga transportu rolnego.

**§ 5.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz realizacji dachów spadzistych o mijających się kalenicach;
- 2) dla urządzeń i obiektów towarzyszących, z wykluczeniem garaży, budynków gospodarczych oraz zbiorników naziemnych na gaz, nie obowiązują linie zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 3) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych: maksymalna powierzchnia jednej reklamy lub urządzenia reklamowego nie może przekraczać 1,5 m<sup>2</sup>.

**§ 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) poszczególne tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się:
  - a) MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) RM do terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) w granicach obszaru objętego planem ustala się, z zastrzeżeniem pkt 4, zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) obiektów hodowlanych;
- 4) obszar planu położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami -jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Czarna Woda od Potoku Sulistrowickiego do Bystrzycy o kodzie PLRW60001913469, która stanowi część scalonej części wód Czarna Woda (SO0809).

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla obszaru planu ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) w granicach planu znajduje się zinwentaryzowane stanowiska archeologiczne nr 2/3/80-27AZP (cmentarzysko szkieletowe – wczesne średniowiecze);
- 3) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej.

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

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) maksymalną: dla terenu MN - 0,4 oraz dla terenu RM – 0,6,
  - b) minimalną: 0,01;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć:
  - a) 25 % powierzchni działki dla terenu MN,
  - b) 50 % powierzchni działki dla terenu RM;
- 3) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wskaźnik co najmniej 600 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
  - a) dla budynków mieszkalnych na terenie MN i RM - 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
  - b) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie związanych produkcją rolniczą - 6 m,
  - c) dla pozostałych budynków i budowli na terenie RM - 15 m,
  - d) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustalenia dotyczące miejsc do parkowania:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) 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,
  - c) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) ustalenia w zakresie linii zabudowy:
  - a) linie zabudowy należy mierzyć w odległości od linii rozgraniczającej terenów,
  - b) wyznacza się dla terenu MN oraz RM nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenu KDW i KDr w odległości 4 m;
- 8) w zakresie dachów:
  - a) ustala się dla głównych połaci dachowych obowiązek stosowania dachów spadzistych o symetrycznym układzie połaci dachowych i spadku pomiędzy 35° a 45°,
  - b) określone w lit. a dopuszczalne kąty spadku połaci 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 odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

**§ 11.** Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż 700 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki nie może wynosić mniej niż 20 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 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) na terenie MN dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) nie wyznacza się terenów wyłączonych z zabudowy.

**§ 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;
- 4) ścieki:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków:
    - do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne,
    - na działkach o powierzchni minimum 1500 m<sup>2</sup> do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - 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;
- 5) w przypadku naruszenia istniejącej sieci melioracyjnej i drenarskiej ustala się obowiązek przywrócenia ciągłości systemów, dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie niezbędnych odcinków rowów melioracyjnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, przy czym dopuszcza się indywidualne zbiorniki na gaz;
- 7) elektroenergetyka:
  - a) przez obszar planu przebiegają istniejące linie energetyczne średniego napięcia,
  - b) 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,
  - c) w przypadku konieczności, należy wybudować stacje transformatorowe, przy czym dopuszcza się stosowanie stacji transformatorowych wbudowanych w obiekt lub kontenerowych,
  - d) sieci energetyczne niskiego napięcia 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) KDW droga wewnętrzna o szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m.
- 2) KDr droga transportu rolnego o szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m, zakończona placem manewrowym.

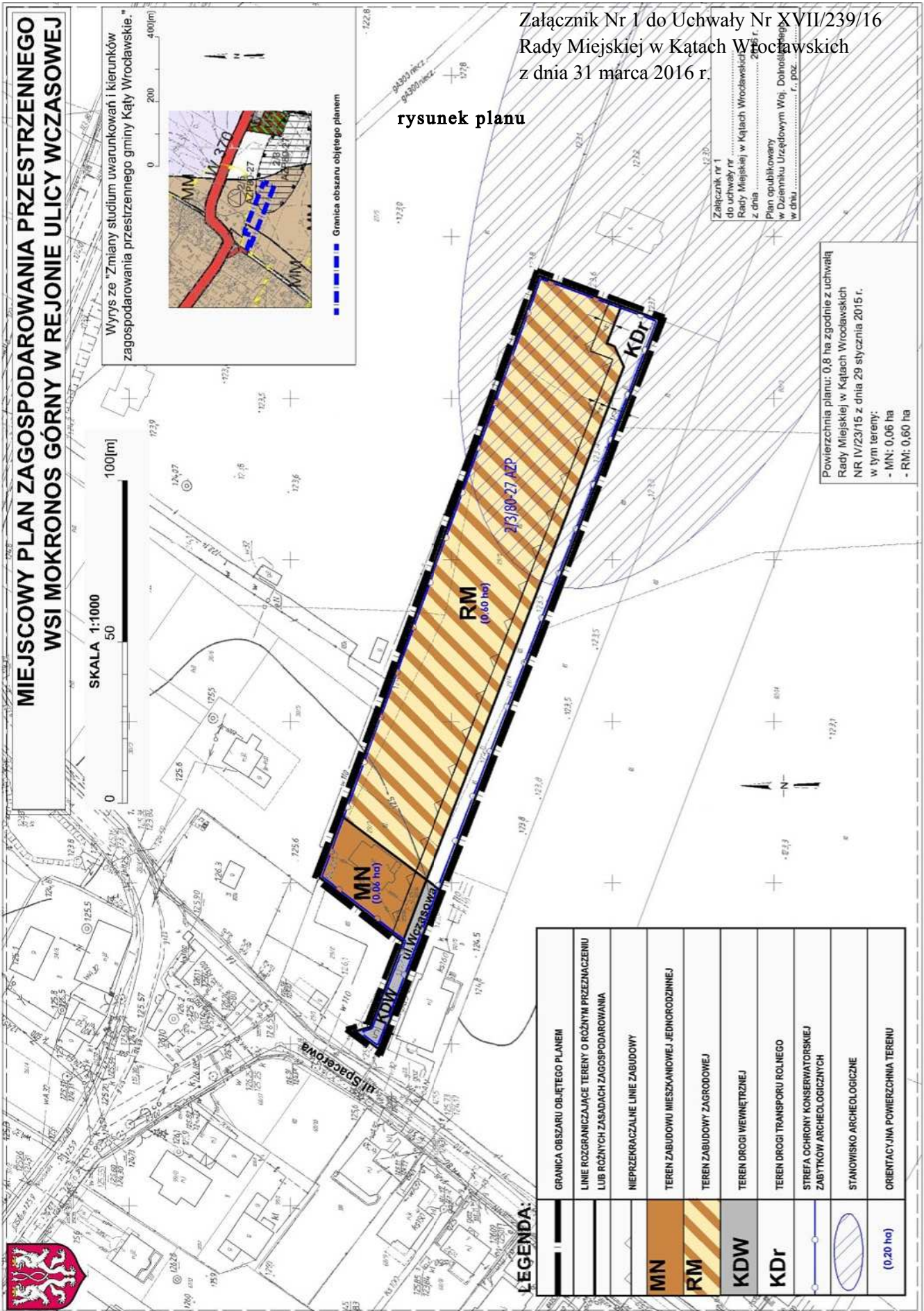
**§ 16.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

### **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:  
*J. Wojciechowski*



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/239/16  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 31 marca 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**wsi Mokronos Górny, w rejonie ulicy Wczasowej**

Na podstawie 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.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, w rejonie ulicy Wczasowej wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 7 grudnia 2015 r. do 28 grudnia 2015 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął w dniu 11 stycznia 2016 r. i w tym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do ustaleń planu.

3. Biorąc pod uwagę powyższe, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza brak przedmiotu do dokonania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/239/16  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 31 marca 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**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**

Na podstawie 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.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, w rejonie ulicy Wczasowej, w projekcie planu nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagających określenia sposobu ich realizacji oraz określenia zasad ich finansowania.

2. Biorąc pod uwagę powyższe, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza brak przedmiotu do dokonania rozstrzygnięcia 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, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.