

Uchwała Nr IV/26/07
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 26 stycznia 2007 roku

w sprawie zmiany w miejscowym planie 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 i Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, z 2006r. Nr 17 poz. 128), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z 2004r. Dz. U. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXI/228/2004 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Dolny, oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr LVI/403/06 z dnia 12 października 2006r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1.Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXXII/259/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r., obejmującego teren położony we wsi Mokronos Dolny, w obszarze wskazanym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§2.Integralną częścią uchwały są załączniki:

- 1)rysunek planu w skali 1:1000, stanowi załącznik nr 1,
- 2)rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 2,
- 3)rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 3.

§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,
- 5)granice stref ochrony konserwatorskiej:
 - a) „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) „OW” obserwacji archeologicznej,

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

- 1)obiekty umieszczone w wojewódzkim lub gminnym wykazie zabytków architektury i budownictwa,

- 2) symbole określające udokumentowane stanowiska archeologiczne,
- 3) oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej poza strefami ochronnymi gazociągów.

§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 przemysłowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności gospodarczej z zakresu:
 - a) produkcji przemysłowej, przetwórstwa lub montażu,
 - b) magazynowania i składowania, w tym bazy, place składowe, hurtownie,
 - c) produkcji rolnej i obsługi rolnictwa,
 - d) działalność wspierająca i pomocnicza dla transportu,
 - e) rzemiosła produkcyjnego i usługowego,
- 6) zabudowa usługowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności gospodarczej z zakresu:
 - a) handlu i detalicznego i hurtowego,
 - b) usług turystycznych,
 - c) gastronomii,
 - d) obsługi ludności lub przedsiębiorstw,
- 7) 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. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu jako zadrzewień śródpolnych.
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco pogorszyć stan środowiska.

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

- 1) Na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:
 - a) ochronę obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu,
 - b) ochrona, o której mowa w pkt. a) polega w szczególności na zachowaniu podstawowych elementów obiektów, takich jak bryła budynku, forma dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, symetryczne podziały stolarki, detale architektoniczne,

c)rozbudowa, przebudowa, remont, zmiana funkcji obiektów, o których mowa w pkt. a) wymaga uzgodnienia właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi,

d)ochroną, o której mowa w pkt. a) obejmuje się obiekty objęte gminną lub wojewódzką ewidencją zabytków.

2)Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w której należy:

a)zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linii zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;

b)należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne;

c)obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;

d)przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej. W przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,

e)formę nowych obiektów należy dostosować do skali., ukształtowania bryły i detalu istniejącej wartościowej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia, nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną, wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;

f)elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, dopuszcza się pozostawieni ich do śmierci technicznej, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);

g)należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu. Przy opracowywaniu zasad kształtowania przyszłej zabudowy należy uwzględnić historyczny charakter zabudowy i jej rozplanowania: np. mieszkaniowy, zagrodowy, siedliskowy itp.;

h)umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;

i)wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

j)wprowadza się wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu), remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków;

k)na terenach zieleni komponowanej:

należy dążyć do zachowania lub scalenia w granicach historycznych;

założenia te winny pozostać założeniami zielonymi;

należy lokalizować funkcje reprezentacyjną lub rekreacyjną;

założenia te należy uporządkować , wskazana jest ich rewaloryzacja;

na obszarach chronionych wprowadza się zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków;

3)Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzyskać wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do konieczności prowadzenia prac archeologicznych i wykopaliskowych oraz co do sposobu ich prowadzenia.

4)Obowiązek przed uzyskaniem pozwolenia na budowę w obszarze stanowiska i w bezpośrednim jego sąsiedztwie, uzyskania pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych.

5)W granicach obszaru objętego niniejszym planem znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone na rysunku planu nr 2/3/80-27 AZP – wczesnośredniowieczne cmentarzysko szkieletowe. W przypadku budowlanych działań inwestycyjnych obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologiczno-antropologicznych metodą wykopaliskową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1)zakaz lokalizowania na terenach KDGA, KDGP, KDZ obiektów małej architektury, nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

2)wzdłuż terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P przylegających do zabudowy mieszkaniowych wymagana jest zieleń izolacyjna wysoka składająca się z drzew zimozielonych i liściastych,

3)wzdłuż granic terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P z terenami zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (MN) dopuszcza się stosowanie pełnych ogrodzeń.

4)ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery,

§8. 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.

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

Rozdział 3. Infrastruktura techniczna.

§10. 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,

6)Demontaż wszystkich istniejących nieczynnych sieci uzbrojenia terenu w przypadkach modernizacji, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego,

7)Przebudowa istniejących i likwidacja nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem,

8) Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,

9) W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, P dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych obszarów,

10) Dla realizacji urządzeń, o których mowa w ust. 8 i 9 które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek, w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,

2) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe,

3) wymianę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości i o odpowiednim ciśnieniu,

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków komunalnych systemem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni w Kątach Wrocławskich lub innej oczyszczalni,

2) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,

3) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów,

4) 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,

5) podczyszczenie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenie własnym Inwestora;

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) usunięcie z wód deszczowych substancji określonych w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania wód deszczowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,

4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami,

5) w przypadku zaistnienia takiej konieczności dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni ścieków oraz zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych inwestora.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) dostawę gazu z sieci gazowej średniego ciśnienia,

2) budowę rozdzielczej sieci gazowej na tereny wyznaczone w planie pod zabudowę,

3) dopuszcza się budowę stacji redukcyjno-pomiarowych II^o, 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) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, wykonanych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub dobudowane;
 - 3) budowę stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu,
 - 4) budowę stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu,
 - 5) skablowanie elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
 - 6) 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,
 - 3) likwidację bądź modernizację lokalnych kotłowni, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń, poprzez zmianę czynnika grzewczego,
8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej,
 - 2) lokalizowanie obiektów telekomunikacyjnych takich jak maszty i urządzenia telekomunikacyjne,
 - 3) w zakresie urządzeń i instalacji telefonii komórkowej obowiązuje zakaz lokalizacji masztów antenowych na terenach stref ochrony konserwatorskiej „B”,
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

§11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P- 1 do P- 3 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – produkcja przemysłowa,
 - 2) uzupełniające:
 - 1) zabudowa usługowa,
 - 2) trasy i urządzenia komunikacyjne (dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, parkingi, place składowe i manewrowe),
 - 3) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
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:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określa się w odległości:
 - 4 m od granic dróg wewnętrznych jeśli zostaną wydzielone,
 - 10m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDZ1,
 - 30m od linii rozgraniczających węzła autostradowego oznaczonego symbolem KDGA i KDGP,
 - b) wysokość zabudowy obiektów kubaturowych 18 m,

- c)w szczególnych przypadkach dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych wyższych, o wysokości maksymalnie do 22 m, jeżeli wysokość ta jest wymuszona gabarytami urządzeń produkcyjnych,
 - d)forma dachów ujednolicona dla wszystkich obiektów,
 - e)dla obiektów budowlanych takich jak: maszty, kominy, silosy i inne - wysokości obiektów do 26 m,
 - f)wymóg przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na tereny zieleni (minimalny wskaźnik - 10% powierzchni terenu).
- 2)W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a)określa się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek przeznaczonych na funkcję podstawową lub uzupełniającą o wielkości min. 2500 m²,
 - b)nie określa się szerokości frontów działek ,
 - c)ustala się minimalną szerokość, wydzielanych w ramach terenów P dróg wewnętrznych na 10m,
- 3)Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a)w przypadku lokalizacji obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m²,
 - b)należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym dla każdej nieruchomości (minimalny wskaźnik - 1 miejsce parkingowe na 20 m² p. u. usług),
 - c)dla terenu P-3 ustala się zakaz zabudowy w strefie kontrolowanej gazociągu oznaczonej na rysunku planu,
 - d)dla terenu P –3 lokalizację zabudowy w rejonie przebiegu nieczynnego gazociągu uzgodnić z zarządzającym sieciami,
- 4)W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a)dopuszcza się realizację sieci komunikacji wewnętrznej na terenach własnych inwestora,
 - b)obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić od strony drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD i KDW.

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

1)podstawowe – zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności,

2)uzupełniające:

a)dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, parkingi,

b)sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

c)dopuszcza się wprowadzenie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu usług nieuciążliwych z zakresu handlu, obsługi ludności i przedsiębiorstw, usług turystycznych, gastronomii oraz opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali, ,

2.Na terenie zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obowiązuje częściowo strefa ochrony konserwatorskiej "B";

3.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:

a)nieprzekraczalne linie zabudowy określa się w odległości:

4m od granic dróg wewnętrznych jeśli zostaną wydzielone,

10m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem KDZ 1

6m 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)ustala się dopuszczalne formy dachów:

dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35 - 45°, dla terenu w strefie ochrony konserwatorskiej „B”

wielospadowe o nachyleniu połaci od 35 - 45°, dla terenu poza strefą ochrony konserwatorskiej „B”,

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 30%,

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 m²,

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

c) ustala się minimalną szerokość wydzielanych w ramach terenu MN, dróg wewnętrznych na 8m,

d) dla działek położonych przy drogach KDD i KDZ oraz wyznaczanych dróg wewnętrznych kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60 - 90°.

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

f) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym (minimalny wskaźnik - 1 miejsce parkingowe na 30 m² 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,

§13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R-1, R-2 ustala się przeznaczenie rolnicze.

2. Dla terenu obowiązuje zakaz zabudowy terenu w tym zabudową zagrodową,

3. Dopuszcza się na terenie realizację sieci infrastruktury technicznej.

4. Należy zapewnić czterometrową strefę wzdłuż terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS-1 wolną od nasadzeń, zapewniającą dostęp do terenu WS-1.

§14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZI ustala się przeznaczenie podstawowe zieleni izolacyjną.

2. Dopuszcza się obiekty małej architektury,

3. Dopuszcza się na terenie realizację sieci infrastruktury technicznej.

§15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP ustala się przeznaczenie na zieleni parkową.

2. Na terenie zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej „B”;

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

2. zakaz zabudowy,

3. dopuszcza się:

a) ciągi spacerowe z małą architekturą,

b) lokalizację terenowych urządzeń służących rekreacji,

c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G ustala się przeznaczenie na tereny infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa .

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem W ustala się przeznaczenie na tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę .

§18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS1, WS2 ustala się przeznaczenie – wody płynące.

2. Dopuszcza się wykonania przejazdu mostkowego przez teren WS.

§19. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDGA przeznacza się na autostradę (obwodnica Wrocławia) oraz niezbędną infrastrukturę techniczną, wraz z urządzeniami pomocniczymi.

§20. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP przeznacza się na drogę kategorii drogi głównej ruchu przyspieszonego, oraz niezbędną infrastrukturę techniczną, wraz z urządzeniami pomocniczymi.

2. Linie rozgraniczające tereny wymienione w ust.1 mogą być korygowane w kierunku poszerzenia dróg i ulic za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy o szerokość nie większą niż 2m,

3. W terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się realizację zatok postojowych.

§21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ-1 KDZ-2 ustala się przeznaczenie – tereny dróg kategorii zbiorczej.

2. Linie rozgraniczające tereny wymienione w ust.1 mogą być korygowane w kierunku poszerzenia dróg i ulic za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy o szerokość nie większą niż 2m,

3. W terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się realizację zatok postojowych,

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

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

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

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 5 **Przepisy końcowe**

§24. 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 P, MN w wysokości 15%,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 1%

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

§26. 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

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

W związku z uchwaleniem planu inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- drogi publiczne o łącznej długości ok. 0,2 km,
- sieci kanalizacji sanitarnej o łącznej długości ok. 0,5 km,
- sieci wodociągowe o łącznej długości ok. 0,5 km.

Na podstawie opracowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu przewiduje się, że:

- szacunkowy koszt budowy dróg wyniesie 350 000,- zł.
- szacunkowy koszt realizacji kanalizacji sanitarnej wynosić będzie 125.000,- zł
- szacunkowy koszt realizacji sieci wodociągowej wynosić będzie 125.000,- zł

Łączna szacunkowa wartość tych inwestycji wyniesie 600 000,- zł.

Wyszczególnione koszty mogą ulec obniżeniu ponieważ:

- zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2000r. Nr 71, poz. 838) dopuszcza się możliwość, że inwestorzy przedsięwzięć niedrogowych związanych z budową lub przebudową dróg publicznych zobowiązani będą do udziału w kosztach realizacji dróg gminnych,
- możliwe jest obniżenie cen realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnych w procedurze przetargowej na wykonanie tych sieci.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań, realizowanych sukcesywnie w miarę potrzeb odbywać się będzie z niżej wymienionych źródeł:

- kredytów,
- dochodów własnych gminy.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr IV/26/07
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 26 stycznia 2007 roku

dotyczy sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Dolny

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) stwierdza się, że:

- uwagę złożoną przez Panią Zuzannę Haładaj, zam. w Mokronosie Dolnym nie rozpatruje się; ww. uwaga nie dotyczy obszaru objętego niniejszym planem miejscowym.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr IV/26/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 stycznia 2007 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części terenu wsi Mokronos Dolny

W dniu 26.10.2004 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę nr XXXI/228/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Mokronos Dolny.

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

Do projektu planu sporządzono 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 21.09.2006 r. do 11.10.2006 r.

W dniu 11.10.2006 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 wpłynęła jedna uwaga. Złożona uwaga nie dotyczyła przedmiotowego planu miejscowego i nie wymagała rozpatrzenia.

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.

Zestawienie uwag złożonych do projektu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Mokronos Dolny

lp	imię, nazwisko, adres	data wpływu uwagi	treść uwagi	rozpatrzenie uwagi przez Burmistrza	uwagi
1	Zuzanna Haładaj Jabłoniowa 6 Mokronos Dolny	30-10-2006	dotyczy działek nr 98/8, 98/5, 98/7, 98/3, od 96/1 do 96/7 w Mokronosie Dolnym		nie wymaga rozpatrzenia uwaga nie dotyczy obszaru objętego niniejszym planem miejscowym

Uwaga w załączeniu.