

**UCHWAŁA NR XVII/240/16
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 31 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny w rejonie Alei Konwaliowej

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 poz. 199 z późn. zm.) w związku uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr IX/84/15 z dnia 25 czerwca 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 plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny w rejonie Alei Konwaliowej, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest obszar położony w rejonie al. Konwaliowej, al. Maków oraz al. Róż we wsi Mokronos Górny, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000 zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr IX/84/15 z dnia 25 czerwca 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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 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), 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;

- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć minimum 75% długości ściany frontowej budynku, przy czym dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe.**

§ 4. Ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami U/MN1, U/MN2, U/MN3 oraz U/MN4, dla których ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) zabudowa jednorodzinna;
- 2) zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: zieleni izolacyjna;
- 3) infrastruktury, oznaczony symbolem TI, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dróg publicznych, oznaczone symbolami KDD1, KDD2 oraz KDD3, dla których ustala się przeznaczenie terenu: drogi publiczne;
- 5) publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami KDPJ1 oraz KDPJ2, dla których ustala się przeznaczenie terenu: publiczne ciągi pieszo-jezdne.

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

- 1) zakaz realizacji:
 - a) od strony terenu KDD3 ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych lub żelbetowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm z elementów prefabrykowanych,
 - b) dachów spadzistych o mijających się kalenicach;
- 2) dla urządzeń i obiektów towarzyszących, z wykluczeniem garaży, budynków gospodarczych oraz naziemnych zbiorników na gaz, nie obowiązują linie zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 3) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) maksymalna powierzchnia jednej reklamy lub urządzenia reklamowego na terenie KDD1, KDD2, KDD3, KDPJ1 oraz KDPJ2 nie może przekraczać 0,5 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia jednej reklamy lub urządzenia reklamowego na pozostałych terenach nie może przekraczać 1,5 m².

§ 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) dla terenów U/MN1 do U/MN4 obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 3) obszar planu położony jest w granicach jednostki planistycznej zagospodarowania wodami -jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Kasina o kodzie PLRW600016133689, która stanowi część scalonej części wód Śleza od Małej Ślezy do Odry (SO0804);
- 4) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej zaleca się stosowanie materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

§ 7. W granicach planu nie występują tereny i obszary wymagające określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. 1. Tereny KDD1, KDD2, KDD3, KDPJ1 i KDPJ2 stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, obiektów małej architektury i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nośników reklamowych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 0,8,
 - b) minimalną: 0,01;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć: 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) ustala się wskaźnik powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny: 800 m²;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) dla budynków usługowo-mieszkalnych – 11 m (3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - c) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży oraz dla obiektów lokalizowanych na terenie TI - 6 m,
 - d) dla wiat postojowych – 4 m;
- 6) ustalenia dotyczące miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dodatkowo minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni usługowej,
 - c) 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,
 - d) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) linie zabudowy liczone w odległości od linii rozgraniczającej terenów:
 - a) dla terenu U/MN1 w odległościach:
 - 6 m od strony terenu KDPJ1 jako obowiązującą linię zabudowy,
 - 6 m od strony al. Fiołkowej jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dla terenu U/MN2 w odległościach:
 - 4 m od strony terenu KDPJ1 jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - na linii rozgraniczającej od strony terenu KDD1 jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - 8 m od strony terenu KDD3 jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - c) dla terenu U/MN3 w odległościach:
 - 4 m od strony terenu KDPJ2 jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - na linii rozgraniczającej od strony terenu KDD2 jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - 10 m od strony terenu KDD3 jako obowiązującą linię zabudowy,
 - d) dla terenu U/MN4 w odległości 4 m od strony terenu KDD2 oraz KDPJ2 jako nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) dla terenu TI na linii rozgraniczającej od strony terenu KDPJ2 jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 8) w zakresie dachów:

- a) ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku nie większym niż 45°,
- b) dla dachów, o których mowa w lit. a należy stosować pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub grafitowym,
- c) określone w lit. a dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat postojowych.

§ 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. 1. Określa się minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla terenów U/MN1 do U/MN4: 800 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych, niż określone w pkt 1 niezbędnych 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) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż:
 - a) 800 m² dla terenów U/MN1 do U/MN4,
 - b) 100 m² dla pozostałych terenów;
- 2) minimalna szerokość frontu działki nie może wynosić mniej niż 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 90° z dopuszczalną tolerancją 30°, chyba że z układu linii rozgraniczających terenu wynika inaczej;
- 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) dopuszcza się realizację budynków:
 - a) mieszkalnych w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) usługowo-mieszkalnych w formie zabudowy jednorodzinnej,
 - c) usługowych;
- 2) na terenach KDD1, KDD2 oraz ZI obowiązkowo należy zrealizować elementy ochrony akustycznej;
- 3) teren ZI wyłącza się z zabudowy, przy czym dopuszcza się na nim realizację elementów ochrony akustycznej.

§ 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, przy czym dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody do celów gospodarczych;
- 4) ścieki:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne,
 - 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,
 - ustala się zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w kierunku linii kolejowej;
- 5) w przypadku naruszenia istniejącej sieci melioracyjnej i drenażowej ustala się obowiązek przywrócenia ciągłości systemów; dopuszcza się ich przebudowę;
 - 6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
 - 7) elektroenergetyka:
 - a) 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,
 - b) ograniczenie dotyczące stosowania wolnostojących turbin wiatrowych nie dotyczy turbin zasilających oświetlenie terenu KDD1 i KDD2,
 - c) w przypadku konieczności, należy wybudować stacje transformatorowe, przy czym dopuszcza się stosowanie stacji transformatorowych wbudowanych w obiekt lub kontenerowych,
 - d) sieci energetyczne 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) KDD1, KDD2 oraz KDD3 drogi publiczne klasy „D” dojazdowe, dla których ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) KDD1 - 18 m,
 - b) KDD2 – 18 m i 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) KDD3 – 10 m;
- 2) w graniach terenów KDD1 i KDD2 dopuszcza się lokalizację chodników oraz ścieżek rowerowych, wiat postojowych a także urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerskiego kolejowego w transporcie publicznym z wyłączeniem zabudowy kubaturowej;
- 3) w granicach terenów KDD1 i KDD2 należy obowiązkowo zrealizować elementy ochrony akustycznej oraz zagospodarowanie zielenią;
- 4) KDPJ1 i KDPJ2 publiczne ciągi pieszo-jezdne: szerokość w liniach rozgraniczających terenu KDPJ1 - 8 m oraz terenu KDPJ2 8 m i 10 m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 20% dla terenów 1U/MN, 2 U/MN, 3 U/MN, 4 U/MN,
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów

§ 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

Jarosław Wojciechowski

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI MOKRONOS GÓRNY W REJONIE ALEI KONWALIOWEJ

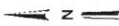


Załącznik nr 1
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia r.
Plan opublikowany
w Dzienniku Urzędowym Woj. Dolnośląskiego
w dniu r. poz.

SKALA 1:1000

100[m]

0

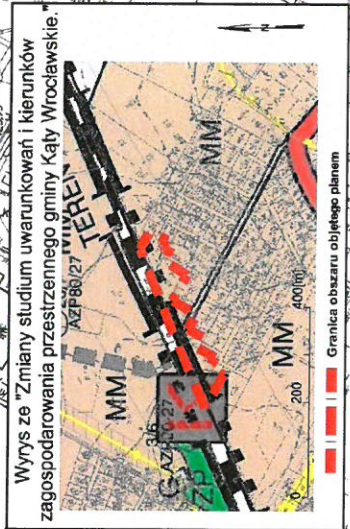


LEGENDA:

	GRANICE OBRĘBÓW
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCE LINE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZAJĄCE LINE ZABUDOWY
	TERENY LISIUSZ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
	TERENY INFRASTRUKTURY
	TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY "D" DOJAZDOWE
	TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
	PROPOZYCYJNA LOKALIZACJA EKRANU AKUSTYCZNEGO
	ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU (0,20 ha)

rysunek planu

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVII/240/16
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 31 marca 2016 r.



Wyrwy ze "Zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie."

Powierzchnia planu: 1,60 ha zgodnie z uchwałą
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
NR IX/84/15 z dnia 25 czerwca 2015 r.
w tym tereny:
- U/MN: 0,83 ha
- Zi: 0,08 ha

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/240/16
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 31 marca 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Mokronos Górny w rejonie Alei Konwaliowej

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. 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 7 grudnia 2015 r. do 28 grudnia 2015 r. oraz w dniach od 25 stycznia 2016 r. do 15 lutego 2016 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 11 stycznia 2016 r. oraz w dniu 29 lutego 2016 r. i w tych terminach wpłynęło łącznie 5 nieuwzględnionych uwag.

§ 2. 1. Uwaga pierwsza, odnosząca się do działki nr 7/42, wpłynęła w dniu 31 grudnia 2015 r. i dotyczy wniosku o niewydziałania terenu z działki nr 7/42 pod budowę ekranów akustycznych (nieposzerzanie pasa drogowego KDD2) i instalacji ekranów akustycznych w obrębie działki drogowej nr 7/47;

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) wyznaczenie drogi publicznej KDD2 ma za zadanie umożliwienie dostępu do przystanku kolejowego przewidzianego do realizacji na terenach kolejowych stycznych do obszaru objętego przedmiotowym planem,
- 2) przewężenie drogi na wysokości skrzyżowania z ciągiem pieszo-jezdnym KDPJ2 ograniczyłoby możliwość zagospodarowania drogi KDD2 w sposób spełniający potrzeby obsługi przystanku kolejowego,
- 3) w związku z powyższym Rada Miejska przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga o **niewuwzględnieniu** uwagi w zakresie nieprzeznaczenia części działki nr 7/42 pod drogę KDD2.

§ 3. 1. Uwaga druga, odnosząca się do działki nr 7/35, wpłynęła w dniu 31 grudnia 2015 r. i dotyczy wniosku o rezygnację z wprowadzenia nowej linii zabudowy wzdłuż drogi KDD2.

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) w obowiązującym planie miejscowym działka nr 7/35 w większości przeznaczona była pod zielen izolacyjną, co w znacznym stopniu ograniczało możliwość jej zabudowy,
- 2) w projekcie planu przedkładanym do uchwalenia usunięto przeznaczenie przedmiotowej działki pod zielen izolacyjną, dzięki czemu pod zabudowę przeznaczone zostało 0,11 ha działki nr 7/35 w związku z czym brak jest uzasadnienia do odstępowania od wyznaczenia linii zabudowy od strony terenu KDD2,
- 3) w związku z powyższym Rada Miejska przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga o **niewuwzględnieniu** uwagi w zakresie rezygnacji z linii zabudowy od strony terenu KDD2.

§ 4. 1. Uwaga trzecia, odnosząca się do działki nr 4/83, wpłynęła w dniu 4 stycznia 2016 r. i dotyczy ograniczenia pasa terenu działki 4/83 przeznaczonego pod drogę KDD1 z 18 m do 15 m;

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) wyznaczenie drogi publicznej KDD1 ma za zadanie umożliwienie dostępu do przystanku kolejowego przewidzianego do realizacji na terenach kolejowych stycznych do obszaru objętego przedmiotowym planem,
- 2) przewężenie drogi na wysokości skrzyżowania z ciągiem pieszo-jezdnym KDPJ1 ograniczyłoby możliwość zagospodarowania drogi KDD1 w sposób spełniający potrzeby obsługi przystanku kolejowego,
- 3) w związku z powyższym Rada Miejska przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga o **niewuwzględnieniu** uwagi w zakresie zwężenia drogi KDD1 z 18 m do 15 m na wysokości działki nr 4/83.

§ 5. 1. Uwaga czwarta, odnosząca się do działki nr 7/40, wpłynęła w dniu 5 stycznia 2016 r. i dotyczy wniosku o zmniejszenie linii zabudowy od strony terenu KDL do 4 m;

2. Rozstrzygnięcie: linia zabudowy od strony drogi KDL (w projekcie planu przedstawionym do uchwalenia oznaczonej symbolem KDD3) wyznaczona została jako kontynuacja linii wyznaczonej przez istniejącą zabudowę na kolejnych działkach sąsiednich wzdłuż ul. Konwaliowej położonych po tej samej stronie ulicy do której przylega dz. nr 7/40, dlatego biorąc pod uwagę zachowanie jednolitego układu zabudowy i ładu przestrzennego Rada Miejska przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga o **nieuwzględnieniu** uwagi w zakresie zmiany linii zabudowy dla dz. nr 7/40 od strony ul. Konwaliowej do 4 m.

§ 6. 1. Uwaga piąta (złożona w trakcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu), odnosząca się do działki nr 7/40, wpłynęła w dniu 11 lutego 2016 r. i dotyczy sprzeciwu co do wyznaczenia linii zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD3 oraz wniosku o wyznaczenie linii zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej, według której zgodnie z obowiązującym planem postawiono budynki na pozostałych działkach zlokalizowanych przy ul. Konwaliowej (dotyczy terenu 4MC z obowiązującego planu miejscowego).

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) obowiązująca linia zabudowy na działce nr 7/40 położonej przy ul. Konwaliowej w bezpośredni sposób nawiązuje, na zasadzie kontynuacji, do linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż ul. Konwaliowej przez budynki wzniesione po tej samej stronie ulicy po której położona jest działka nr 7/40, przy czym żaden budynek na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 4MC nie został wzniesiony w odległości 4 m od linii rozgraniczającej,
- 2) zgodnie z art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym samorząd terytorialny ustalając zasady zagospodarowania i zabudowy przyjmuje za podstawę swoich działań ład przestrzenny, który w tym przypadku przejawia się wyznaczeniem linii zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD3,
- 3) biorąc pod uwagę powyższe Rada Miejska przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga o **nieuwzględnieniu** uwagi.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/240/16
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 31 marca 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
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 ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegająca na budowie dróg publicznych wraz z niezbędnym uzbrojeniem.

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny w rejonie Alei Konwaliowej sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich o przystąpieniu do sporządzenia planu Nr IX/84/15 z dnia 25 czerwca 2015 r.
2. Celem opracowania planu jest wyznaczenie publicznych dróg dojazdowych do przystanku kolejowego planowanego do realizacji w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem zgodnie polityką przestrzenną gminy wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie”.
3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia, w tym także wynikające z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2013 poz. 1232 z późn. zm.).
4. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1 z uwzględnieniem charakteru istniejącej i projektowanej zabudowy w tej części wsi;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:
 - a) poprzez ustalenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w §6 uchwały,
 - b) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) „Czarna Woda od Potoku Sulistrowickiego do Bystrzycy o kodzie PLRW60001913469, która stanowi część scalonej części wód Czarna Woda (SO0809),
 - c) poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych,
 - d) w obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne, w związku z czym przedmiotowy plan nie odnosi się do tych zagadnień;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach planu nie występują tereny i obszary wymagające określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, co potwierdzone zostało uzgodnieniem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz wskazanie terenów, które zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem wymagają zachowania odpowiedniego klimatu akustycznego. Dodatkowo na terenach KDD1 i KDD2 jako obowiązkowe wskazano realizację ekranów akustycznych;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zapewnienie w planie racjonalnego gospodarowania terenów bez kształtowania nowych enklaw zabudowy;
 - 7) prawo własności – obszar planu obejmuje przede wszystkim grunty osób fizycznych, a wyznaczenie terenów dróg publicznych (KDD1, KDD2, KDPJ1 oraz KDPJ2) będzie się wiązało z wykupem gruntów przez gminę;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - w obszarze planu nie zidentyfikowano obszarów i obiektów mających znaczenie w tym zakresie, co potwierdzone zostało poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – przedmiotowy plan miejscowy opracowywany jest przede wszystkim ze względu na ważny interes publiczny polegający na wyznaczeniu dróg publicznych do obsługi przystanku kolejowego planowanego do realizacji w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez realizację przepisów prawa w zakresie procedury sporządzenia planu miejscowego i zapewnienie możliwości niezbędnego udziału w tych pracach osobom fizycznym i prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadających osobowości prawnej;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
5. Realizacja wymogu wynikającego z art. 1 ust. 3 ustawy spełniona została poprzez uwzględnienie ważnego interesu społecznego jakim jest zapewnienie skomunikowania planowanej budowy stacji kolejowej na styku z obszarem objętym planem. Na potrzeby planu sporządzono także następujące analizy i opracowania:
- 1) „Inwentaryzację Urbanistyczną dla celów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny w rejonie Alei Konwaliowej”;
 - 2) „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny w rejonie Alei Konwaliowej”;
 - 3) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny w rejonie Alei Konwaliowej”;
 - 4) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny w rejonie Alei Konwaliowej”.
6. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni nastąpiło poprzez uwzględnienie w ustaleniach planu położenia obszaru objętego planem w sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy wsi Mokronos Górny. Ponadto obszar objęty planem posiada dostęp do dróg publicznych. Realizacja ustaleń planu wraz z planowaną budową przystanku kolejowego umożliwi mieszkańcom tej części gminy Kąty Wrocławskie dostęp do publicznej komunikacji kolejowej.
7. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dokonał analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 25 września 2014 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę Nr XLVIII/503/14 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Studium zostało uznane za aktualne. Jednocześnie obszar wsi Mokronos Górny objęty jest obowiązującym planem miejscowym z roku 2003 a ocena aktualności dopuszcza realizację zmian planów miejscowych.

8. Jak wynika z *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny w rejonie Alei Konwaliowej*", realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia dużych nakładów na budowę infrastruktury drogowej wokół terenów zurbanizowanych, co powoduje znaczną dysproporcję dochodów i wydatków gminy. Cechą transformacji terenów objętych projektem planu jest niewielka wielkość sumy dochodów - opłat będących pochodną obrotu gruntami o znacznej wartości. Pomijając wpływy podatkowe, trzeba podkreślić że, niewielka kompensacja wydatków związanych z kosztami poszerzeniem pasa drogowego dróg gminnych jest możliwa przy rygorystycznym wykonaniu działań mających na celu pobór świadczeń wyliczonych w prognozie - planistycznych i podatków od czynności cywilnoprawnych. Należy stwierdzić, że realizacja planu będzie mieć znaczący wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy po stronie wydatków, ale wiąże się to z realizacją inwestycji stanowiącej ważny interes publiczny.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny w rejonie Alei Konwaliowej* wraz załącznikami oraz listą nieuwzględnionych uwag przedstawiam Radzie Miejskiej do uchwalenia.