

**UCHWAŁA NR XLIV/568/18
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 23 sierpnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie Alei Fiołkowej i Alei Róż.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.2018.994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U.2017.1073 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXIX/388/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 marca 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie Alei Fiołkowej i Alei Róż, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie Alei Fiołkowej i Alei Róż zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ze względu na brak występowania problematyki na terenie planu, odstępuje się od wprowadzenia ustaleń:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku; linia ta nie dotyczy elementów takich jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów o wysięgu do 1,5 m, wykuszy, loggii, gzymsów, schodów, pochylni, okapów oraz zadaszeń nad wejściami do budynków;
- 2) linia rozgraniczająca - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol określający przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej – M;

3) teren zieleni izolacyjnej – ZI;

4) teren drogi lokalnej – KD-L;

5) teren drogi dojazdowej – KD-D;

6) teren ciągu pieszo-jezdnego – KDPJ.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) dopuszcza się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów;

2) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy;

3) sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1M, 3M, 1MN, 2MN, 8MN, ZI, 1KD-D i 3KD-D w sąsiedztwie linii kolejowych obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) ustala się zakaz lokalizowania na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 1M, 2M, 3M przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 1M, 2M, 3M – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach 1MN, 2MN, 8MN, 1M i 3M zaleca się stosowanie materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy ustala się: ze względu na prawidłowe funkcjonowanie lotniska Wrocław – Strachowice na całym obszarze objętym planem należy stosować nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych do rzędnej 168 m nad poziom morza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

a) dopuszcza się lokalizację sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) ustala się zakaz lokalizacji nowych nadziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej.

3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:

a) ustala się odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników;

- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się dostawę energii cieplnej z lokalnych źródeł energii lub ogrzewanie źródłami energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 8) w zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się: na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdnych, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu,
 - b) dla terenów MN i M ustala się lokalizację min. 2 stanowisk postojowych, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 lokal mieszkalny,
 - c) w przypadku lokalizacji usług ustala się min. jedno miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) na całym obszarze objętym planem ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych,
 - e) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2 ustala się:
 - a) na terenach 1MN, 6MN, 7MN:
 - minimalną powierzchnię działki – 1000 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
 - kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 90°,
 - b) na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 10MN:
 - minimalną powierzchnię działki – 700 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
 - kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 90°,
 - c) na terenach 8MN, 9MN, 11MN:

- minimalną powierzchnię działki – 900 m²,
- minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
- kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 90°,

d) na terenie 1M:

- minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
- minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 450 m²,
- minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m,
- minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 14 m,
- kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 90°,

e) na terenach 2M, 3M:

- minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
- minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 450 m²,
- minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m,
- minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 14 m,
- kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 90°.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5.MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej;
- 2) dopuszczalne: usługi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usługi dopuszcza się jedynie w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, jak na rysunku planu;
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej do 25 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 5) dachy spadziste o symetrycznie nachylonych głównych połaciach i spadku na poziomie do 45°;
- 6) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub grafitowym;
- 7) wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
- 8) dla budynków istniejących nie spełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:
 - a) na terenach 1MN, 6MN, 7MN - 1000 m²,
 - b) na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 10MN - 700 m²,
 - c) na terenach 8MN, 9MN, 11MN - 900 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,1 do 1,0;
- 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1M, 2M, 3M ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej, bliźniaczej,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczalne: usługi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usługi dopuszcza się jedynie w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla terenu 1M w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-D i 5KDPJ, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu 2M w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KD-L oraz w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-D i 2KD-D, jak na rysunku planu,
 - c) dla terenu 3M w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających drogi 3KD-D, jak na rysunku planu;
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej do 25 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 5) dachy spadziste o symetrycznie nachylonych głównych połaciach i spadku na poziomie do 45°;
- 6) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym lub grafitowym;
- 7) wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
- 8) dla budynków istniejących nie spełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla nowej zabudowy ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2, min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:
 - a) na terenie 1M - 800 m²,
 - b) na terenach 2M, 3M - 1000 m²;
- 2) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 450 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,1 do 1,0;
- 4) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem ZI, ustala się przeznaczenie: teren zieleni izolacyjnej.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów ochrony akustycznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów typu: ścieżki rowerowe, ciągi piesze.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna min 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-L ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – max. 15,8 m, jak na rysunku planu;
- 2) chodnik;
- 3) dopuszcza się lokalizację oświetlenia, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia drogi.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-D ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 8 m, jak na rysunku planu;
- 2) chodnik;
- 3) dopuszcza się lokalizację oświetlenia, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia drogi.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD-D ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m, jak na rysunku planu;
- 2) chodnik;
- 3) dopuszcza się lokalizację oświetlenia, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia drogi.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KD-D ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 8 m, jak na rysunku planu;
- 2) chodnik;
- 3) dopuszcza się lokalizację oświetlenia, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia drogi.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ ustala się następujące przeznaczenie: teren ciągu pieszo-jezdnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: 1KDPJ - 8 m, 2KDPJ - 8 m, 3KDPJ - 8 m, 4KDPJ - 8 m, 5KDPJ – min. 5,5 m, jak na rysunku planu;

2) dopuszcza się lokalizację oświetlenia, pasów zieleni oraz elementów wyposażenia ciągu pieszo-jezdnego.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 19. Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 20 %.

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

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kątach Wr.

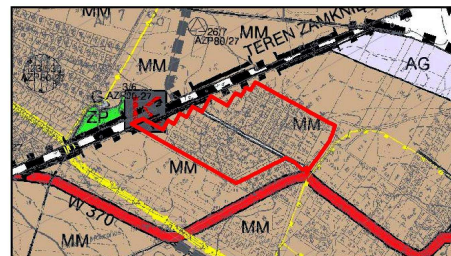
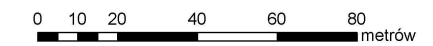
Jarosław Wojciechowski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI MOKRONOS GÓRNY, DLA TERENÓW W REJONIE ALEI FIOŁKOWEJ I ALEI RÓŻ

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE
 UCHWAŁA NR XXXIX/513/18 RADY MIEJSKIEJ
 W KĄTACH WROCŁAWSKICH
 Z DNIA 22 LUTEGO 2018 R.



OZNACZENIA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	M TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	ZI TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
	KD-L TEREN DROGI LOKALNEJ
	KD-D TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	KDPJ TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
	GAZOCIĄG NIECZYNNY
	WYMIAR W METRACH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/568/18
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 23 sierpnia 2018 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) rozstrzyga się uwagi wniesione, w ustalonym terminie tj. do dnia 22.05.2018 r., w wyniku wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie Alei Fiołkowej i Alei Róż do publicznego wglądu w dniach od 17.04.2018 r. do 08.05.2018 r.

Uwagę wniesioną pismem z dnia 17.05.2018 r. złożono w dniu 17.05.2018 r. jako trzywątkową uwagę.

- 1) Uwaga dotycząca wprowadzenia zapisu w §11 ust. 2 pkt. 4 również §12 ust. 2 pkt. 4, w brzmieniu: *"maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne oraz dopuszcza się obie kondygnacje pełne"*.

Uwagi nie uwzględnia się.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na konieczność zachowania zgodności z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (Uchwała Nr XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018r.), w którym dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej wprowadzono maksymalną wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 2) Uwaga dotycząca wprowadzenia zapisu w §11 ust. 2 pkt. 5 również §12 ust. 2 pkt. 5, w brzmieniu: *"dachy spadziste o symetrycznie nachylonych głównych połaciach i spadku od 25° do 45°"*.

Uwagi nie uwzględnia się.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na występującą na obszarze planu współczesną zabudowę o zróżnicowanych formach i spadkach dachów oraz z uwagi na brak ustalenia dla ww planu stref ochrony konserwatorskiej. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 6, 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 3) Uwaga dotycząca wprowadzenia zapisu w §11 ust. 2 pkt. 8 również §12 ust. 2 pkt. 8, w brzmieniu: *"dla budynków będących w budowie lub zbudowanych, a nie spełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu, dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych"*.

Uwagi nie uwzględnia się.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na to, że zarówno „budynki będące w budowie lub zbudowane” wymagają realizowania na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, która nie może być wygaszona nawet w przypadku odmiennych ustaleń planu miejscowego. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 7, 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/568/18
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 23 sierpnia 2018 r.

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.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2017.1073 ze zm.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza, że zgodnie z ustaleniami planu, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegająca na modernizacji dróg publicznych wraz z niezbędnym uzbrojeniem oraz rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Realizacje inwestycji mogą być finansowane z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych..

Uzasadnienie

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2017.1073, z późn. zm.) przedstawia się poniższe informacje.

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art.1 ust.2 ww ustawy w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto określono zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione przez zróżnicowane ustalenia dla poszczególnych terenów oraz poprzez ustalenia opisane w pkt 1;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

a) ustalenia dotyczące lokalizowania na terenach MN i M przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, pkt. 1 uchwały,

b) ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych w § 9, pkt. 3 uchwały,

c) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 9, pkt. 4 uchwały,

d) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 9, pkt. 9 uchwały,

e) ustalenia dotyczące wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej w § 11 ust. 3, pkt 4 i § 12 ust. 3, pkt 5 uchwały;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie wprowadza się ustaleń;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:

a) ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji na terenach MN i M przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, pkt. 1 uchwały,

b) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 9, pkt. 9 uchwały,

c) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi w § 7, pkt. 2 uchwały,

d) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 9, pkt. 10, lit. d uchwały;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez określenie przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako kontynuację dotychczasowej funkcji, na terenach które są w dużej części zainwestowane oraz sąsiadują od wschodu i południa z terenami zainwestowanymi, skomunikowane poprzez istniejącą drogę wojewódzką oraz drogi gminne, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjna, elektroenergetyczna niskiego i średniego napięcia, sieć gazowa oraz sieć wodociągowa;

7) prawo własności – poprzez:

a) ustalenia planu zapewniające możliwość prowadzenia dotychczasowej działalności istniejącym podmiotom gospodarczym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny w ramach istniejących podziałów geodezyjnych i własnościowych,

b) ustalenia planu które istniejącym jednostkom prawnym (Miasto i Gmina Kąty Wrocławskie) umożliwiają dotychczasową działalność oraz wykonywanie zarządu na drogach publicznych zlokalizowanych na obszarze

planu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa), w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – poprzez lokalizację na obszarze planu celu publicznego o znaczeniu lokalnym (droga klasy lokalnej, drogi klasy dojazdowej, ciągi pieszo-jezdne);

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i telekomunikację zawarte w § 9 uchwały. Gmina jest obecnie w fazie wykonawczej sieci kanalizacyjnej dla wschodniego obszaru gminy. W związku z czym brak jest ekonomicznych przesłanek dla możliwości realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, których dopuszczenie w świetle przepisu art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* o treści (...) *przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków (...)*, mogłoby naruszać interes publiczny oraz zasadność realizacji sieci kanalizacyjnej. Jednocześnie wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców, uwzględniając prawo własności dopuszczono możliwość realizacji zbiorników na nieczystości ciekłe, które w świetle art. 5 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy nie podważają zasadności realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej. Dodatkowo należy wskazać, że w rejonie objętym planem notuje się wysokie poziomy wód gruntowych;

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;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:

a) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 6 czerwca 2017 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 6.06.2017 r. do 27.06.2017r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie Alei Fiołkowej i Alei Róż oraz o możliwości składania wniosków,

b) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 10 kwietnia 2018 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 10 kwietnia 2018 r. do 23 maja 2018 r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie Alei Fiołkowej i Alei Róż wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy,

c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

d) dokonanie rozpatrzenia (rozstrzygnięcie Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie z dnia 11.06.2018 r.) uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie Alei Fiołkowej i Alei Róż;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę (miejscowość Mokronos Górny jest wyposażona w sieć wodociągową zatem pozyskiwanie wody do celów spożywczych za pomocą indywidualnych studni jest nieuzasadnione).

2. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny:

- określono przeznaczenie dla terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, M - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, ZI - teren zieleni izolacyjnej, KD-L - teren drogi lokalnej, KD-D - teren drogi dojazdowej, KDPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego, niekolidujące z dotychczasowym przeznaczeniem w obowiązujących planach miejscowych oraz zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

- uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz poszanowanie prawa własności nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.

Dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

1) inwentaryzację urbanistyczną, w tym fotograficzną, analizę planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, analizę zapisów studium, analizę obowiązującego planu miejscowego, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz osoby fizyczne;

2) prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie Alei Fiołkowej i Alei Róż, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;

3) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie Alei Fiołkowej i Alei Róż, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia nowego mpzp.

Z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych wynika:

- obszar planu miejscowego znajduje się północnej części wsi Mokronos Górny, która położona jest we wschodniej części gminy Katy Wrocławskie, graniczy z drogą wojewódzką nr 370 relacji Wrocław – Smolec,

- obszar objęty ustaleniami planu zlokalizowany jest w gminie Katy Wrocławskie i obejmuje tereny w obrębie geodezyjnym Mokronos Górny o łącznej powierzchni ok. 11,0 ha; od południa graniczy z ul. Topolową i ul. Wrocławską (droga wojewódzka), od zachodu z terenami rolnymi, od północnego zachodu z terenami kolejowymi, od północnego wschodu z terenami rolnymi, od wschodu z terenami mieszkaniowymi; teren opracowania obejmują grunty wyłączone z produkcji rolniczej, stanowiące zgodnie z ewidencją gruntów w działki budowlane z lokalnie występującą zielenią urządzoną i nieurządzoną w postaci małych grup zadrzewień i zieleni niskiej, towarzyszącą istniejącej zabudowie,

- prawie na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, uchwalony uchwałą Nr XII/108/03 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 4 lipca 2003 r. oraz na niewielkiej części obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny w rejonie Alei Konwaliowej, uchwalony uchwałą Nr XVII/240/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2016 r. Ustalenia nowego planu mają na celu aktualizację zasięgów dróg i ciągów pieszo-jezdnych do obecnych granic własności.

3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:

1) dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy na terenach bezpośrednio sąsiadujących z takim zainwestowaniem, w oparciu o ukształtowany układ komunikacyjny;

2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom korzystanie z transportu publicznego na ul. Wrocławskiej;

3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o istniejące drogi gminne i ciągi pieszo-jezdne oraz drogę wojewódzką;

4) zlokalizowanie planowanej zabudowy w obrębie Mokronos Górny, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wsi, wyposażonym w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci elektroenergetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych oraz wodociągowych.

4. Burmistrz Miasta i Gminy Katy 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 oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Katy Wrocławskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Katy Wrocławskie. Wieloletni Program Prac Planistycznych (WPPP), będący załącznikiem do uchwały Nr XLVIII/503/14 wskazał obowiązujący miejscowy

plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny do zmiany. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie Alei Fiołkowej i Alei Róż jest zgodny z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zaktualizowanego Studium (przyjętego uchwałą Nr XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r.). Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej.

5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie Alei Fiołkowej i Alei Róż, podstawowym dochodem Gminy będą dochody związane z podatkiem od nieruchomości oraz dochody związane z obrotem nieruchomościami, w tym głównie opłata planistyczna.