UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia ……. 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Dolny w rejonie ulic: Morelowej, Czereśniowej i Jagodowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr LXXVIII/966/24 z dnia 26 marca 2024 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Dolny w rejonie ulic: Morelowej, Czereśniowej i Jagodowej* oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie* przyjętego uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r.,

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsi Mokronos Dolny w rejonie ulic: Morelowej, Czereśniowej i Jagodowej**, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony w części graficznej planu w skali 1:1000.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) część graficzna planu: załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania: załącznik nr 2;
3) dane przestrzenne GML: załącznik nr 3.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) **przeznaczenie uzupełniające** - przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie do 30% powierzchni działki budowlanej lub do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w sposób określony w ustaleniach planu;

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona w części graficznej planu, której nie może przekroczyć ściana budynku, z wyłączeniem części podziemnych oraz nadziemnych budynku w formie schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków nad schodami, daszków nad rampami, daszków nad wjazdami, markiz, okapów dachu; zapis nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz istniejącej zabudowy;
3) **usługi** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wyklucza się prowadzenie działalności w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbole określające przeznaczenie terenu;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 5. W planie nie ustala się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu ustala się szczegółowo w § 15. ust. 2 uchwały.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budowy nowych budynków oraz rozbudowy istniejących budynków, w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi, określone w części graficznej planu;
2) dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania, posiadającej inne niż ustalone w Rozdziale 3 wskaźniki zabudowy, wysokość lub pokrycie i geometrię dachu - dopuszcza się remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;
3) usługi można lokalizować tylko w części parterowej budynków mieszkalnych.

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

1) zakaz lokalizacji w granicach planu obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN i 2MN są to wartości określone jak dla zabudowy mieszkaniowej;

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony krajobrazów kulturowych ustala się, że dla części stanowiska archeologicznego nr 1/2/80-27 AZP (ślad osadniczy - późne średniowiecze) w obrębie jego zasięgu oraz w strefie oddziaływania (do 50 m od granic stanowiska) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się teren 1KDD (drogi dojazdowej), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

1) strefę ograniczenia wysokości zabudowy - od lotniska Wrocław - Strachowice, do 190 m n.p.m wysokości zabudowy, wyznaczoną w części graficznej planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) powierzchnię ograniczającą przeszkody - dla lotniska Wrocław - Strachowice wyznaczoną w części graficznej planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w której:
   a) zakazuje się budowy obiektów o wysokościach przewyższajacych powierzchnie ograniczające przeszkody i o wysokości powyżej 190 m n.p.m,
   b) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowalnych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzajacych zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

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

1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lub własnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej; w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej należy stosować zbiorniki bezodpływowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy zagospodarować w granicach działki, na której lokalizowany jest budynek, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) zaopatrzenie w gaz z sieci lub indywidualnych zbiorników gazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej oraz budowę sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi;
8) zakazuje się budowy sieci przesyłowych;
9) dopuszcza się realizację uzbrojenia na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

2. Dla działek budowlanych należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej:

1) jeżeli działka sąsiaduje z więcej niż jedną drogą, to dostęp do niej należy zapewnić z drogi o niższej klasie;
2) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych i ustala się dla nich parametry:
   a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej wynosi 10 m,
   b) zakończenie dróg nieprzelotowych placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m x12,5 m,
   c) przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5,0 m x 5,0 m.

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

1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 700 m^2;
2) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 20 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80^o do 90^o.

2. Dopuszcza się działki o innych parametrach niż ustalone w ust. 1, dla terenów oznaczonych symbolami KDD i KR.
3. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w wysokości 30 %.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN** do **2MN** ustala się:
1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) usługi,
   b) teren zieleni urządzonej,
   c) teren infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:
1) nadziemną intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,5;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40%;
4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
   a) 10 m dla budynków mieszkalnych,
   b) 6 m dla budynków gospodarczych i garaży;
5) obowiązujące formy dachów i rodzajów pokrycia:
   a) dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°,
   b) dopuszcza się dachy płaskie w budynkach gospodarczych i garażach,
   c) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,
   d) kryte dowolnym materiałem pokrycia;
6) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
   a) 8 m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
   b) 4 m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych;
7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) 1000 m^2 na 1 lokal mieszkalny - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 700 m^2 na 1 lokal mieszkalny - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;

8) liczba miejsc do parkowania w garażach wolnostojących, wbudowanych, podziemnych lub na parkingach nie może być mniejsza niż:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

b) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na terenie zabudowy mieszkaniowej,

c) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§16.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Nie ustala się zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3. Dopuszcza się budowę urządzeń hydrotechnicznych.

§17.1. Dla terenu w oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zieleni urządzonej,

b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

c) teren infrastruktury technicznej.

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10 m.

3. Nie ustala się zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§18.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1KR do 8KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zieleni urządzonej,

b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

c) teren infrastruktury technicznej.

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Nie ustala się zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

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