

(PROJEKT)  
**UCHWAŁA NR**  
**RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**  
**z dnia**

**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 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.) i 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.), 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 projekt planu nie narusza ustaleń 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., 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-jezdnym, 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 m<sup>2</sup> 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 ust. 2 ustala się:
  - a) na terenach 1MN, 6MN, 7MN:
    - minimalną powierzchnię działki – 1000 m<sup>2</sup>,
    - 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 m<sup>2</sup>,
    - 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 m<sup>2</sup>,
    - 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 – 800 m<sup>2</sup>,
    - minimalną powierzchnię działki dla zabudowy bliźniaczej – 450 m<sup>2</sup>,
    - minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
    - minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy 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 – 1000 m<sup>2</sup>,
- minimalną powierzchnię działki dla zabudowy bliźniaczej – 450 m<sup>2</sup>,
- minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
- minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy 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, 5MN, 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, 1KDPI, 2KDPI, 3KDPI, 4KDPI, 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 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 10MN - 700 m<sup>2</sup>;
    - c) na terenach 8MN, 9MN, 11MN - 900 m<sup>2</sup>;
  - 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 5KDPI, 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 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 ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2, min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:
    - a) na terenie 1M - 800 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenie 2M, 3M - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 450 m<sup>2</sup>;
  - 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 – od 8 m do 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.

§ 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 – od 8 m do 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.

§ 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD PJ, 2KD PJ, 3KD PJ, 4KD PJ, 5KD PJ** 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: 1KD PJ - 8 m, 2KD PJ - 8 m, 3KD PJ - 8 m, 4KD PJ - 8 m, 5KD PJ – min. 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.