

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

W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie ulicy Wrocławskiej.

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 (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXII/295/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 września 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie ulicy Wrocławskiej, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Górny, dla terenów w rejonie ulicy Wrocławskiej 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) rozstrzygnięcia 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 na terenie planu, odstępuje się od wprowadzenia ustaleń:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 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;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim i nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 6) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym - tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbol określający przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 6) wymiar w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 5.

Ustala się przeznaczenia terenu: teren usług oświaty – **UO**.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Dopuszcza się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów.
2. Ustala się zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej.
3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zakaz lokalizowania 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 teren oznaczony symbolem UO – zaliczony do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania krajobrazu.

1. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, która jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obejmującą obszar w granicach planu miejscowego.
3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, obejmującą obszar w granicach planu miejscowego.
4. W strefie, o której mowa w ust. 2:
 - 1) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
 - 2) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
 - 3) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;

- 4) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, metaloplastyki; ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1,60 m);
 - 5) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
 - 6) wyklucza się możliwość prowadzenia nowych nadziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;
 - 7) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
 - 8) na terenie dawnego zespołu folwarcznego należy zachować historyczny układ przestrzenny; ewentualną nową zabudowę na obszarze folwarku dopuszcza się wyłącznie w miejscu historycznych budynków, jako uzupełnienie historycznej zabudowy; na terenie założenia folwarcznego obowiązuje zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół.
5. W strefie, o której mowa w ust. 3, dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
 - 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych nadziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych: ustala się odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych bezodpływowych zbiorników.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci 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:
 - 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
 - 3) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) dopuszcza się ogrzewanie gazem, energią elektryczną, paliwami płynnymi, paliwami stałymi lub źródłami energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - 2) ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
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:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący układ dróg publicznych zlokalizowany poza obszarem planu;
 - 2) ustala się lokalizację min. 6 stanowisk postojowych na terenie UO;
 - 3) na całym obszarze objętym planem ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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:
 - 1) minimalną powierzchnię działki – 800 m²,
 - 2) minimalną szerokość frontu działki - 15 m,
 - 3) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren usług oświaty;
 - 2) uzupełniające: teren usług zdrowia, kultury, administracji i usług biurowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 21,6 m do 23,9 m od północno-wschodniej granicy planu, jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
 - 3) bryła na planie prostokąta z dopuszczeniem ganku, garażu, pomieszczeń gospodarczych;
 - 4) wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945;
 - 5) dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 25°-45°, lub dachy płaskie;
 - 6) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 7) wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
 - 8) dla elewacji należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;
 - 9) okna prostokątne, w układzie pionowym.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,10 do 0,60;
 - 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 12.

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 %

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 14.

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