



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 listopada 2021 r.

Poz. 5295

UCHWAŁA NR XLIII/575/21 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 28 października 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 92/88 obręb Mokronos Górny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021 poz. 1372), art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXVII/398/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 92/88 obręb Mokronos Górny, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (tekst jednolity: uchwała nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020 r.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 92/88 obręb Mokronos Górny, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest w rejonie ulicy Spacerowej we wsi Zybiszów, zgodnie z granicą obszaru objętego planem określoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica strefy "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczna z obszarem objętym ewidencją zabytków;
- 3) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej;

- 4) obszar zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław - Strachowice;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i posiadają jedynie znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, określonych po obrysie zewnętrznym budynku;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu **do powierzchni zabudowy nie wlicza się** powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 4) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów;

ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;

- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu lub obiektów, w sposób określony zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie:

a) dopuszcza się części budynku takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji wykraczające maksymalnie o 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy oraz schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych wykraczające maksymalnie o 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie ogranicza lokalizacji obiektów takich jak: urządzenia budowlane, drogi, chodniki, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, place manewrowe, obiekty liniowe sieci technicznych i uzbrojenia terenu, kontenerowe stacje transformatorowe i inne urządzenia związane z siecią techniczną, które nie wymagają realizacji budynków;

- 7) **rysunku planu** - należy rozumieć graficzny zapis planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem.

§ 5.1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) **1US** - teren sportu i rekreacji;
- 2) **1KDPJ** - teren drogi pieszo - jezdnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zieleni towarzyszącą, a także obiekty i urządzenia towarzyszące związane z ustalonym przeznaczeniem, w tym urządzenia budowlane.

3. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z ustaleniami rozdziału 4.

§ 6. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 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 - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska**:

- 1) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§ 17**;
- 2) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§ 20**;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1US** i opisanym jako teren sportu i rekreacji obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

§ 8. Ustala się następujące **zasady kształtowania krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**:

- 1) ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem objętym ewidencją zabytków, obejmującą obszar w granicach planu miejscowego;
- 2) ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej, obejmującą obszar w granicach planu miejscowego;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 2, nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązując formą do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 4) w strefach, o których mowa w pkt 1 oraz w pkt 2 wszelkie zamierzania inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:

- 1) ustala się obszar zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław - Strachowice obejmujący obszar w granicach planu miejscowego;
- 2) w obszarze, o którym mowa w pkt 1 należy realizować wszystkie obiekty budowlane, naturalne oraz sztuczne zgodnie z przepisami odrębnymi w odniesieniu do ograniczeń zabudowy związanych z lotnictwem cywilnym.

§ 10. Ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:

- a) 12 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji,
 - b) 2500 m² w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:
- a) 3 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
 - b) 12 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 11. 1. W zakresie **ustaleń dotyczących komunikacji**, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się co następuje:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić poprzez istniejący układ dróg publicznych (ul. Spacerowa), przyległą do granic opracowania od strony zachodniej oraz poprzez teren drogi pieszo - jezdnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDPJ;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, o szerokości min. 10 metrów w liniach podziału geodezyjnego, w przypadku wyznaczania dróg wewnętrznych nieprzelotowych należy wyznaczyć plac do zawracania o wymiarach min. 12,5 m na 12,5 m.

2. Miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie inwestycji, należy:

- 1) lokalizować w granicach działek lub nieruchomości gruntowych, na których znajdują się inwestycja;
- 2) realizować w formie wydzielonych miejsc postojowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Obowiązuje liczba miejsc parkingowych, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- 1) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych i sportowych wskazanych w § 14 ust. 1 punktach 1, 2, 3, lecz nie mniej niż 12 miejsc postojowych;
- 2) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dopuszczonych w planie pozostałych obiektów usługowych.

4. W ramach określonej w ust. 3 minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

§ 12. 1. Granica obszaru objętego planem, o której mowa w **§ 3 ust. 1, pkt 1** stanowi jednocześnie granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Na obszarze opracowania planu w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, dopuszcza się realizację miejsc parkingowych, przystanków i zieleni towarzyszącej.

§ 13. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w **art. 36, ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0,01%.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US i opisanym jako *teren sportu i rekreacji*, ustala się przeznaczenie pod:

- 1) **obiekty i urządzenia sportu i rekreacji** - przez które należy rozumieć budynki służące działalności sportowo-rekreacyjnej, takie jak: hale sportowe, sale gimnastyczne, siłownie, kręgielnie, a także budowle i terenowe urządzenia sportowe jak: stadiony, boiska, korty, bieżnie, trybuny;
- 2) **świetlice wiejskie**;
- 3) **place zabaw**;
- 4) **zabudowę usługową służącą obsłudze terenów sportu i rekreacji** - przez którą należy rozumieć obiekty towarzyszące funkcji sportowo - rekreacyjnej jak szatnie i sanitariaty, a także drobne usługi handlu

i gastronomii o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu sportowo - rekreacyjnym.

2. Usługi służące obsłudze terenu sportu i rekreacji, o których mowa w ust. 1 pkt 2 dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone zgodnie z rysunkiem planu - wyznaczone w odległości 5 metrów od linii rozgraniczających ciągu pieszo - jezdni oznaczonego symbolem 1KPJ oraz w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej ul. Spacerowej, będącej zachodnią granicą opracowania, znajdującej się poza obszarem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nieruchomości objętego inwestycją nie może przekraczać wartości 0,3;
- 3) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,002;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 65%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 12 metrów;
- 7) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°, ustala się pokrycie materiałem składającym się z drobnych elementów takich jak dachówka;
- 8) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na urządzenie zieleni;
- 9) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc do parkowania określono w § 11;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 550 m².

§ 15. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDPJ** oraz opisany jako teren drogi pieszo - jezdni, przeznacza się pod teren drogi pieszo - jezdni wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i wynoszącą - 8 m,
- 2) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się urządzenie chodników, miejsc postojowych i zieleni przyulicznej.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 17. 1. Docelowe odprowadzanie ścieków, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, w szczególności dopuszcza się rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na powierzchnie nieutwardzone, a także rozwiązania zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne, spływy przez powierzchnie zadarnione.

§ 18. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować poprzez rozdzielczą sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, w tym z urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

§ 19. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 20. Zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 21. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Anna Skórczak



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/575/21
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 28 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

§ 1. W ustawowym terminie, to jest do dnia 8.09.2021 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 92/88 obręb Mokronos Górny wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 2.08.2021 r. do 24.08.2021 r., w związku z tym nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/575/21
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 28 października 2021 r.

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

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII/575/21

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 28 października 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę