

Projekt

z dnia 6 kwietnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Dolny przyjętego uchwałą nr IV/26/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 stycznia 2007r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Dolny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846), w związku z uchwałą nr XI/162/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr IV/26/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 stycznia 2007 r., po stwierdzeniu, że nie narusza się 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. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Dolny przyjętego uchwałą nr IV/26/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 stycznia 2007r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Dolny, zwaną dalej zmianą planu.

§ 2. Integralną częścią uchwały są załączniki:

- 1) nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) nr 2- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) nr 3- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) nr 4- dane przestrzenne.

§ 3. Z uwagi na brak występowania na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części budynku, linię tą przekroczyć mogą o nie więcej niż 1,5 m: wysunięte zadaszenia, schody zewnętrzne, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze. Wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej i budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 2) produkcji nieuciążliwej- należy przez to rozumieć działalność produkcyjną niezaliczoną do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla budynków i obiektów budowlanych w obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) budowę;
- 2) nadbudowę;
- 3) przebudowę;
- 4) remont;
- 5) rozbiórkę.

§ 6. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie standardów akustycznych na obszarze objętym zmianą planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami:

- 1) MN- zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU- zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
- 3) ZP- zaliczone do terenów rekreacyjno- wypoczynkowych.

§ 7. 1. W obszarze objętym zmianą planu:

- 1) znajdują się stanowiska archeologiczne nr 2/3/80-27 AZP, 6/67/80-27 AZP;
- 2) wyznacza się na strefę ochrony konserwatorskiej OW.

2. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi prowadzonych w obrębie stanowisk oraz w granicach strefy OW wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W obszarze objętym zmianą planu wyznacza się strefę B ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących obowiązuje nawiązanie 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;
- 2) 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, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości, wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej;
- 3) parametry kształtowania nowej i przebudowywanej zabudowy: nakaz stosowania dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia połaci w zakresie 38°- 45°, z pokryciem z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu oraz pokrycie inne niż ceramiczne dopuszcza się stosowanie formy i pokrycia dachu właściwe dla danego obiektu;
- 4) dodatkowo w granicach strefy obowiązuje:
 - a) nakaz stosowania elewacji w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do historycznej kolorystyki budynków, w odcieniach bieli, beżu, rozbielonych piasków,
 - b) nakaz kształtowania elewacji budynków murowanych w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych- wymagane elewacje tynkowane lub ceglane, obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
 - c) nakaz stosowania okien prostokątnych, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych dopuszcza się stosowanie okien o formie kwadratu, wielopodziałowych,
 - d) nakaz zachowania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - e) zakaz prowadzenia napowietrznych linii energetycznych.

§ 9. 1. W obszarze objętym zmianą planu znajdują się następujące obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) zespół pałacowy:

- a) pałac, ul. Stawowa 48,
- b) oficyna mieszkalno-gospodarcza, ob. mieszkalny, ul. Stawowa 44,
- c) oficyna mieszkalna, ul. Stawowa 46,
- d) park, ul. Stawowa,
- e) ogrodzenie, ul. Stawowa;

2) budynek mieszkalny, ul. Stawowa 30;

3) budynek mieszkalny, ul. Stawowa 32;

4) zespół mieszkalno- gospodarczy:

- a) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Stawowa 34,
- b) obora I, ul. Stawowa 34,
- c) obora II, ul. Stawowa 34,
- d) stodoła, ul. Stawowa 34.

2. dla obiektów historycznych ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekty zabytkowe należy poddać modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 2) należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane (w tym historyczne pokrycie dachu) oraz kolorystykę elewacji;
- 3) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 4) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów drzwiowych i okiennych zgodne z historycznym wizerunkiem budynku.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 1KDD, 1KDPI, 2KDPI, 3PDPI, 4PDPI, 5PDPI, 6PDPI, 7PDPI;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni.

§ 11. Obszar objęty planem:

- 1) znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław- Strachowice;
- 2) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie;
- 3) przy obliczaniu wysokości obiektów, o których mowa wyżej uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, anteny oraz inne urządzenia, w przypadku dróg również ich skrajnie;
- 4) w obszarze objętym planem zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z:

- a) odcinka drogi gminnej w ciągu ul. Stawowej, przyległego do obszaru objętego zmianą planu,
- b) drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
- c) ciągów pieszo jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDPI, 2KDPI, 3PDPI, 4PDPI, 5PDPI, 6PDPI, 7PDPI,

- d) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnym dopuszcza się:
- a) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej, zjazdów;
 - b) miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych i chodników;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez:
- a) niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m, drogi takie nie mogą być dłuższe niż 150 m,
 - c) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0 m;
- 4) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi lub ciągu pieszo-jezdnego, przy czym każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o minimalnej szerokości 4,5m.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych w minimalnej ilości:

- 1) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 40,0 m² powierzchni lokalu użytkowego;
- 2) dla budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 4) dla terenów sportu i rekreacji: 2 stanowiska postojowe;
- 5) dla budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100,0 m² powierzchni całkowitej budynku produkcyjnego;

3. Stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 2) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) ustala się zakaz realizacji trafostacji słupowych,
 - c) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia
- d) **w zakresie stosowania odnawialnych źródeł energii dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, o mocy nieprzekraczającej 500 kW;**
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) lokalizację zbiorników na gaz;
- 6) przez obszar objęty zmianą planu przebiegają odcinki gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia relacji: Wrocław- Obwodnica Południowa DN200 6.3MPa, Szewce- Ołtaszyn DN300 6.3MPa, dla których ustala się

strefę kontrolowaną o szerokości 6,0 m (po 3,0 m licząc od osi gazociągu) dla przebudowanych odcinków gazociągu, 30,0 m (po 15,0 m licząc od osi gazociągu) dla pozostałych odcinków, lokalizacja obiektów oraz sposób zagospodarowania strefy kontrolowanej gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie odprowadzenia ścieków dopuszcza się eksploatację, budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;

8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) dla terenów zabudowy: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach działki budowlanej;

b) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;

9) w zakresie zagospodarowania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

10) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 250,0 m²;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż: 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt od 1 do 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne oraz tereny rolnicze;

5) dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielone działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10,0 m;

6) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) zakaz lokalizacji 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;

2) ustala się zakaz lokalizacji usług w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, myjni samochodowych, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna (warsztatów stolarskich, tartaków), kamienia i tworzyw sztucznych oraz usług zamieszkania zbiorowego (hoteli).

§ 16. Określa się następujące wysokości stawek procentowych na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) w wysokości 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNU, U-P;

2) 0,01% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych, w zabudowie szeregowej,

b) istniejących budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej,

- c) usług w formie wbudowanej;
- d) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
- a) teren 1MN z drogi gminnej przyległej do obszaru objętego zmianą planu, drogi wewnętrznej 2KDW,
 - b) teren 2MN z drogi gminnej przyległej do obszaru objętego zmianą planu, drogi wewnętrznej 2KDW, ciągu pieszo- jezdnych 3KDPJ,
 - c) teren 3MN z drogi gminnej przyległej do obszaru objętego zmianą planu, ciągów pieszo- jezdnych 3KDPJ, 4KDPJ,
 - d) teren 4MN z drogi gminnej przyległej do obszaru objętego zmianą planu, ciągów pieszo- jezdnych 2KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ,
 - e) teren 5MN z drogi gminnej przyległej do obszaru objętego zmianą planu, ciągu pieszo- jezdnych 6KDPJ;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dla budynków w zabudowie jednorodzinnej;
 - na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 800,0 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu, o powierzchni mniejszej niż 800 m²;
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
 - na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450,0 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu, o powierzchni mniejszej niż 450 m²;
 - c) dla budynków w zabudowie szeregowej;
 - na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 250,0 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu, o powierzchni mniejszej niż 250 m²;
 - d) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - e) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60
 - g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m.
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
- a) jednorodzinnej- 800,0 m²,
 - b) bliźniaczej- 450,0 m²,
 - c) szeregowej- 250,0 m².

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbole 1MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;

- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych, w zabudowie szeregowej,
 - b) usług w formie wbudowanej lub wolnostojącej,
 - c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo- jezdni 7KDPJ,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dla budynków w zabudowie jednorodzinnej;
 - na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 800,0 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu, o powierzchni mniejszej niż 800 m²;
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
 - na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450,0 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu, o powierzchni mniejszej niż 450 m²;
 - c) dla budynków w zabudowie szeregowej;
 - na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 250,0 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu, o powierzchni mniejszej niż 250,0 m²;
 - d) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - e) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60
 - g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m.
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
- a) jednorodzinnej- 800,0 m²,
 - b) bliźniaczej- 450,0 m²,
 - c) szeregowej- 250,0 m².
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zakaz lokalizacji 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;
 - b) zakaz lokalizacji działalności związanych z obróbką drewna i kamienia, składowaniem, skupem i obrotem odpadami, powierzchni magazynowych.
- § 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo- produkcyjna;

- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) **nieuciążliwej działalności produkcyjnej w udziale do 30% powierzchni całkowitej budynków położonych na działce lub powierzchni działki,**
 - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1U-P z drogi 1 KDD, drogi wewnętrznej 1KDW,
 - b) teren 2U-P z drogi 1 KDD, ciągu pieszo- jezdni 2KDPJ;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,50,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 80%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: rolnicze,
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się:
 - a) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację dróg transportu rolnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen urządzone,
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) zabudowy usług publicznych,
 - c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,10
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,01
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 80%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki budowlanej: 1%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy 8,0 m.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń wodnych w tym mosty, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDA ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny autostrady (odcinek autostrady A8);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - budowli drogowych,
 - elementów odwodnienia,
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0- 18,0 m;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - budowli drogowych,
 - elementów odwodnienia,
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDPI, 2KDPI, 3KDPI, 4KDPI, 5KDPI, 6KDPI, 7KDPI ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciągi pieszo- jezdne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDPI- 11,5- 18,0 m,
 - b) 2KDPI- 7,5- 14,5 m,
 - c) 3KDPI- 8,0- 11,0 m,
 - d) 4KDPI- 8,0 m,
 - e) 5KDPI- 7,0- 12,0 m,
 - f) 6KDPI- 7,0 m,
 - g) 7KDPI- 9,0- 20,0 m,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - budowli drogowych,
 - elementów odwodnienia,
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDW- 8,0- 10,0 m,
 - b) 2KDW- 5,0 m;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - budowli drogowych,
 - elementów odwodnienia,
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IT ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna (tereny urządzeń wodociągowych);
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) komunikacja drogowa,
 - b) zieleni;
- 3) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo- jezdni 2KDPJ.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2IT ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej (tereny urządzeń gazownictwa);
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo- jezdni 2KDPJ.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

§ 30. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846).

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr XI/162/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr IV/26/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 stycznia 2007 r.

Założeniem planowanych zmian była pierwotnie modyfikacja tekstu uchwały w sprawie planu miejscowego, bez zmian w treści załącznika graficznego. W toku prac planistycznych założenia te musiały jednak ulec zmianie. W swoim postanowieniu O.WR.Z-3.438.193.2019.2kl z dnia 18.08.2020 Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad odmówił uzgodnienia projektu, podając jako warunek uzgodnienia doprowadzenie do pełnej spójności tekstu i rysunku planu, co oznaczało faktycznie opracowanie projektu planu od początku w formie uchwały i załącznika graficznego. Po wprowadzeniu poprawek ponowiono w niezbędnym zakresie procedurę planistyczną.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy położonej w obszarze objętym zmianą planu oraz w jej otoczeniu. Przeważającymi typami przeznaczenia terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której intensywność dostosowano do lokalnych warunków. W ustaleniach zmiany wplanu wskazano również tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług oraz zabudowy usługowo- produkcyjnej.

W zapisach zmiany planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla:

- 1) strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 2) budynków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3) strefy "OW" obserwacji archeologicznej;
- 4) stanowiska archeologicznego.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie określono nakaz zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych terenów elementarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych. W zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w północno- wschodniej części gminy Kąty Wrocławskie, w północnej części wsi Mokronos Dolny, przy drodze wojewódzkiej nr 347. Jego południową i zachodnią granicę wyznaczają tereny pasa drogowego Autostradowej Obwodnicy Wrocławia, w tym węzła Wrocław Zachód, od strony północnej i północno zachodniej granicę tworzy ul. Staowa, główna oś układu zabudowy miejscowości. Południowo zachodnią granicę wyznacza pas drogowy drogi wojewódzkiej nr 347 w miejscu, gdzie włącza się on do węzła autostradowego Wrocław Zachód.

W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

Określone w ustaleniach planu zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczą:

- 1) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;
- 2) odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 3) melioracji wodnych szczegółowych;
- 4) odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych;
- 5) sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 6) paliw gazowych i zaopatrzenia w ciepło;
- 7) sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych;
- 8) gromadzenia i usuwania odpadów.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez:

- 1) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;
- 2) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu,
- 3) zorganizowanie w okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu dyskusji publicznej nad zawartymi w projekcie rozwiązaniami;
- 4) wskazanie po okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu terminu składania uwag do projektu.

Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wcześniej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych była dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w tym zakresie, w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę elementów układu drogowego powiązanego z terenami dróg w otoczeniu terenu objętego planem.

W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

Dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru istniejących dróg publicznych przyległych do obszaru planu. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

Lokalizacja nowej zabudowy nie będzie ograniczać możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów w ramach istniejących ciągów komunikacyjnych w otoczeniu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Stwierdza się, że przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami 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. Ustalenia planu są zgodne z treścią analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miejscowych planów

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Zgodnie z wynikami prognozy bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być dodatni, pod warunkiem uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu:

- 1) podatków od nieruchomości;
- 2) opłat planistycznych;
- 3) opłat adiacenckich.

Dochody gminny będą zależeć od tempa rozwoju zabudowy w obszarze objętym projektem. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

Przebieg prac planistycznych

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu,
- 2) w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu,
- 3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały wykorzystane w opracowywaniu,
- 4) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 5) projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: _____

W wymienionym powyżej terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zawiadomiono o możliwości zapoznania się z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskanymi w toku prac nad projektem uzgodnieniami, oraz o możliwości składania uwag i wniosków do wymienionego dokumentu.

Wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 poz. 353, z późn. zm.):

- 1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;
- 2) opinie organów:
 - a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu,
 - a) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu.