

Uchwała Nr/...../.....
Rady Miejskiej W Kątach Wrocławskich
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
północnej części wsi Mokronos Dolny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz w związku uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XVII/167/12 z dnia 27 stycznia 2012 r. zmienionej uchwałą Nr XX/193/12 z dnia 26 kwietnia 2012 r. po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętego uchwałą Nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne.

- §1.1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Mokronos Dolny, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest obszar pomiędzy ul. Parkową a ul. Stawową, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.
 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
- §2.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) symbole określające przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) linie wymiarowe;
 - 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 6) szpalery drzew projektowane;
 - 7) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania dla sieci elektroenergetycznej średniego napięcia sn..
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.
- §3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, o których odpowiednio mowa w §2 ust. 1 pkt 1 i 2;
 - 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod zabudowę budynkami i budowlami przekrytymi dachem w zewnętrznym obrysie ścian w rzucie przy gruncie;
 - 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, możliwy do realizacji w ramach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - 4) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), zieleń oraz budynki gospodarcze;
 - 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe.

- §4. Ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN.1 do MN.11, dla których ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami MU.1 do MU.6, dla których ustala się przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) usługi:
 - działalność biurowa i administracja (biura obsługi działalności gospodarczej i zarządzania, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta),
 - informatyczne i łączności,
 - projektowania, i innych form pracy twórczej (pracy kreatywnej),
 - nauki,
 - handlu, z wyjątkiem stacji paliw,
 - gastronomii,
 - związane z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych, w tym usługi fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej, krawieckie, szewskie, tapicerskie, pralnicze, weterynaryjne oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem stacji obsługi i naprawy (remontów) środków transportu,
 - oświaty (edukacja, kształcenie dodatkowe),
 - ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
 - myjnie samochodowe,
 - dodatkowo dla terenu MU.3 stacja obsługi i naprawy (remontów) środków transportu,
 - dodatkowo dla terenu MU.6 zabudowa zagrodowa;
 - 3) usług, oznaczone symbolami U.1 i U.2, dla których ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) handel oraz usługowa działalność gospodarcza,
 - b) dodatkowo dla terenu U.1 zabudowa jednorodzinna (wolnostojąca lub bliźniacza) oraz utrzymanie działalności produkcyjnej;
 - 4) przemysłu i usług, oznaczone symbolami P/U.1 i P/U.2, dla których ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) produkcja,
 - b) składy i magazyny,
 - c) bazy transportu i logistyki,
 - d) usługi;
 - 5) wód powierzchniowych, oznaczone symbolami WS.1 do WS.6, dla których ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) WS.1 – wody płynące (rzeka Kasina), dla której dopuszcza się dodatkowo budowę przepraw mostowych (mostów, kładek),
 - b) WS.2 do WS.5 – urządzenia melioracji wodnych (rowy melioracyjne),
 - c) WS.6 - staw wraz z urządzoną zielenią towarzyszącą;
 - 6) urządzeń elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia elektroenergetyki;
 - 7) dróg publicznych, oznaczone symbolami KDZ, KDD.1 do KDD.7, dla których ustala się przeznaczenie terenu: drogi publiczne;
 - 8) ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami KDPj.1 do KDPj.4, dla których ustala się przeznaczenie terenu: publiczne ciągi pieszo-jezdne;
 - 9) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami KDW.1 i KDW.2, dla których ustala się przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne.
- §5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji dachów spadzistych o mijających się kalenicach
- §6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) działalność realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na działkach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki budowlanej;
 - 2) poszczególne tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się:
 - a) MN.1 do MN.11 do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MU.1 do MU.6 do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 3) w granicach obszaru objętego planem ustala się, z zastrzeżeniem pkt 4, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 4) ograniczenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy:
 - a) inwestycji związanych z realizacją dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko realizowanych na terenach U.1, U.2, P/U.1 i P/U.2,
 - c) stacji obsługi i naprawy (remontów) środków transportu realizowanych na terenie MU.3 i U.1,

- d) działalności produkcyjnej na terenie U.1;
 - 5) dla terenów P/U.1 i P/U.2 ustala się obowiązek nasadzeń zielni wysokiej w miejscach zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu szpalerami drzew projektowanych;
 - 6) obszar planu położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Kasina o kodzie PLRW600016133689, która stanowi część scalonej części wód Ślęzy od Małej Ślęzy do Odry (SO0804).
- §7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) w granicach planu wprowadza się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 2) w granicach planu znajdują się zinventaryzowane stanowiska archeologiczne nr:
 - a) 3/56/80-27 (osada kultury łużyckiej, epoka brązu, okres halsztacki, osada pradziejowa, osada z XI-XIII w.),
 - b) 5/58/80-27 (śląd osady pradziejowej);
 - 3) prace ziemne w obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych oraz w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinventaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
 - 4) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków, przeprowadzenie badań archeologicznych.
- §8. 1. Teren WS.6 stanowi obszar przestrzeni publicznej.
2. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem terenu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury i nośników reklamowych na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
- §9. Określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność:
 - dla terenów MN.1 do MN.11: 0,6,
 - dla terenów P/U.1 i P/U.2 - 1,5,
 - dla pozostałych terenów: 0,8,
 - b) minimalna intensywność: 0;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 25 % powierzchni działki dla terenów oznaczonych symbolami MN.1 do MN.11,
 - b) 40 % powierzchni działki dla terenów oznaczonych symbolami MU.1 do MU.6 oraz dla zabudowy szeregowej na terenach MN.6 do MN.9 i MN.11,
 - c) 60 % powierzchni działki dla terenów oznaczonych symbolami U.1 i U.2 oraz P/U.1 i P/U.2;
 - 3) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej dla terenów P/U.1 i P/U.2 oraz 20% powierzchni działki budowlanej dla pozostałych terenów należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenów MN.1 do MN.11 i MU.1 do MU.5:
 - 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - 6 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - b) dla terenów U.1 i U.2, P/U.1 i P/U.2 oraz MU.6: 12 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - c) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) ustalenia dotyczące miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - c) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden pokój hotelowy (noclegowy),
 - d) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 6 zatrudnionych dla funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, baz transportu i logistyki,
 - e) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 6) ustalenia w zakresie linii zabudowy:
 - a) linie zabudowy należy liczyć w odległości od linii rozgraniczającej terenów, chyba, że z rysunku planu wynika inaczej,
 - b) dla poszczególnych terenów nieprzekraczalne linie zabudowy wynoszą, chyba że z rysunku planu wynika inaczej:

- MN.1 i U.2: 6 m i 8 m od strony terenów dróg,
 - MN.2, MN.3, MN.4, MN.11 i U.1: 6 m od strony terenów dróg,
 - MN.5: 6 m i 10 m od strony terenów dróg oraz 4 m od strony terenu WS.5,
 - MN.6, MN.7, MN.8 i MN.9: 6 m od strony terenów dróg oraz 4 m od strony terenu WS.4,
 - MN.10: 5 m i 6 m od strony terenów dróg oraz 4 m od strony terenu WS.3,
 - MU.1: 10 m od strony terenu drogi,
 - MU.2: 6 m i 10 m od strony terenów dróg oraz 4 m od strony terenów WS.5 i WS.6,
 - MU.3: 10 m od strony terenu drogi oraz 4 m od strony terenów WS.5 i WS.6,
 - MU.4: 6 m, 8 m i 10 m od strony terenów dróg,
 - MU.5: 6 m i 12 m od strony terenów dróg oraz 10 m od strony terenu WS.1,
 - MU.6: 6 m i 10 m od strony terenów dróg,
 - P/U.1: 4 m od terenu WS.2, 5 m od strony terenu KDW.1, 10 m od strony terenu WS.1 oraz 35 m od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - P/U.2: 5 m od strony terenu KDW.1, 10 m od strony terenu WS.2, 25 m od strony drogi wojewódzkiej nr 347 oraz 35 m od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - c) dla terenu E w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy granicy;
- 7) w zakresie dachów:
- a) dla terenów MN.1 do MN.11, MU.1 do MU.6 oraz dla terenu U.1 dla budynków mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°,
 - b) dla pozostałych terenów dopuszcza się dowolne formy dachów, z zastrzeżeniem §5 pkt 1 lit. c,
 - c) określone w lit. a dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.
- §10. W obszarze objętym planem nie występują obszary wymagające określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
- §11. 1. Określa się minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) 5000 m² dla terenów P/U.1 i P/U.2;
 - 2) 700 m² dla pozostałych terenów z zastrzeżeniem pkt 3, 4 i 5;
 - 3) 450 m² dla jednego segmentu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej;
 - 4) 250 m² dla jednego segmentu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej;
 - 5) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych, niż określone w pkt 1 do 4, dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, w tym także związanych z komunikacją.
2. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż określona w ust. 1;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki nie może wynosić mniej niż:
 - a) 8 m dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej,
 - b) 14 m dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej,
 - c) 20 m dla pozostałych działek;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 90° z dopuszczalną tolerancją 30°;
 - 4) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną dystrybucyjną i komunikację dopuszcza się stosowanie innych parametrów niż określone w pkt 1 i 2.
- §12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- 1) na terenach od MN.1 do MN.11 oraz od MU.1 do MU.6 dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 2) dodatkowo dla terenów MN.6, MN.7, MN.8, MN.9 i MN.11 dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy szeregowej;
 - 3) nie ustala się terenów wyłączonych z zabudowy;

- 4) dla budynków lub ich części istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont i odbudowę;
 - 5) dla istniejącej w granicach planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się jej utrzymanie bez możliwości rozbudowy;
 - 6) dla istniejących napowietrznych linii energetycznych SN w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania, którego granice przebiegają w odległości po 2,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
 - b) nasadzeń zieleni o wysokości powyżej 3 metrów;
 - 7) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, Pn 6.3 MPa w strefie kontrolowanej o szerokości 35 m (licząc od osi gazociągu) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
 - 8) obszar ograniczonego użytkowania ustanowiony dla lotniska Wrocław-Strachowice nie obejmuje obszaru planu ani z nim nie graniczy, przy czym obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotniska Wrocław-Strachowice, w której wysokość zabudowy nie może przekraczać rzędnej terenu w przedziale od 168 m n.p.m. do 181,5 m n.p.m. zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław-Strachowice;
 - 9) ograniczenia wysokości określone w pkt 8 obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności;
 - 10) przy realizacji zabudowy, uwzględniając sąsiedztwo lotniska Wrocław-Strachowice, zaleca się stosowanie materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
- §13. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- §14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:
- 1) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, przebudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym kolidującej z zagospodarowaniem realizującym ustalenia planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej w liniach rozgraniczających terenów, na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej należy prowadzić w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg;
 - 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody do celów gospodarczych;
 - 5) ścieki:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej lub indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych
 - 6) w przypadku naruszenia istniejącej sieci melioracyjnej i drenarskiej ustala się obowiązek przywrócenia ciągłości systemów, dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie niezbędnych odcinków rowów melioracyjnych;
 - 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, przy czym dopuszcza się także indywidualne zbiorniki na gaz;
 - 8) elektroenergetyka:
 - a) zasilanie z sieci elektroenergetycznych, przy czym dopuszcza się zasilanie z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz wolnostojących turbin wiatrowych,
 - b) w przypadku konieczności, należy wybudować stacje transformatorowe, do których należy zapewnić dostęp w celach eksploatacyjnych i serwisowych;
 - 9) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować źródła ciepła pracujące w technologii małej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym także pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz wolnostojących turbin wiatrowych;
 - 10) gospodarka odpadami:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki odpadami niebezpiecznymi,
 - b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć, zgodnie z przepisami odrębnymi, miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów.
- §15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) KDZ droga publiczna klasy „Z” zbiorcza (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 370) - szerokość 11 m do 19 m (w dotychczasowej szerokości pasa drogowego) zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) drogi publiczne klasy „D” dojazdowe:
 - a) KDD.1 - szerokość 10 m,
 - b) KDD.2 - szerokość 8 m i 10 m,
 - c) KDD.3 - szerokość 12,
 - d) KDD.4 - szerokość 8 m,
 - e) KDD.5 - szerokość 8 m do 12,7 m,
 - f) KDD.6 - szerokość 6,4 m do 8 m,
 - g) KDD.7 - szerokość 7,6 m do 10 m;
 - 3) publiczne ciągi pieszo-jezdne:
 - a) KDPj.1 - szerokość 5 m,
 - b) KDPj.2 - szerokość 4 m do 5,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) KDPj.3 - szerokość 5,6 m do 6 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) KDPj.4 - szerokość 5 m do 7 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) KDW.1 i KDW.2 drogi wewnętrzne - szerokość 10 m.
2. Każda działka budowlana powinna mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej poprzez zjazd o szerokości minimum 4,5 m, lecz nie mniej niż zgodnie z wymaganiami dla dróg pożarowych.
- §16. Dla wydzielanych dróg wewnętrznych innych niż określone w niniejszej uchwale należy zachować następujące parametry:
- 1) minimalna szerokość pasa drogowego - 10 m;
 - 2) w przypadku konieczności zakończenia drogi placem manewrowym jego wymiary nie mogą być mniejsze niż 12,5 x 12,5 m lub dopuszcza się zastosowanie rozwiązania równorzędnego spełniającego wymogi przepisów przeciwpożarowych;
 - 3) należy obowiązkowo wyznaczać trójkąty widoczności o wymiarach minimum 5 x 5 metrów.
- §17. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 20 % dla terenów MN.1 do MN.11, MU.1 do MU.6, U.1, U.2, P/U.1 i P/U.2 oraz 0,01% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3 Przepisy końcowe.

- §18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.
- §19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie do uchwały Nr .../.../...
Rady Miejskiej W Kątach Wrocławskich
 z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 północnej części wsi Mokronos Dolny.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Mokronos Dolny sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich o przystąpieniu do sporządzenia planu Nr XVII/167/12 z dnia 27 stycznia 2012 r. zmienionej uchwałą Nr XX/193/12 z dnia 26 kwietnia 2012 r. z dnia 25 września 2014 r. nr XLVIII/500/14 w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Mokronos Dolny zaszła konieczność ponowienia procedury w wymaganym zakresie. W związku z tym, że w ustawie z dnia 3 listopada 2015 r. *o rewitalizacji* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 z późn. zm.) wprowadziła zmiany m.in. w art. 15 ust. 1 poprzez określenie zakresu uzasadnienia do uchwały i konieczności włączenia go do procedury opiniowania i uzgadniania planu niezbędny jest uzupełnienie procedury o etap opinii i uzgodnień oraz wyłożenia do publicznego wglądu.
2. Celem opracowania planu jest ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu oraz umożliwienie modernizacji dróg. Ponadto w wyniku uchylenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Mokronos Dolny przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).
4. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w następujący sposób:
 - 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1 z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy na terenach sąsiednich;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:
 - a) poprzez ustalenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w §6 uchwały,
 - b) poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych,
 - c) w obszarze objętym planem nie występują grunty wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach planu zgodnie z wnioskiem Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wyznaczono dla części obszaru planu strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wskazanie, które tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska wymagają ochrony przed hałasem;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zapewnienie w planie racjonalnego gospodarowania terenów bez kształtowania nowych enklaw zabudowy. Projektowana zabudowa stanowi rozwinięcie i uzupełnienie istniejącej zabudowy wsi Mokronos Dolny bez tworzenia nowych enklaw;
 - 7) prawo własności – obszar planu obejmuje przede wszystkim grunty osób fizycznych w związku z czym realizacja modernizacji części istniejących dróg publicznych będzie się wiązała z wykupem gruntów przez gminę jako skutku wywołanego przedmiotowym planem;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze objętym planem nie występują obiekty i tereny wymagające specjalnych ustaleń w związku z obronnością i bezpieczeństwem państwa oraz jednocześnie zgodnie z wymogami art. 17 pkt 6 lit. b ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt poddany został uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – przedmiotowy plan miejscowy zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów niezbędnych dla modernizacji istniejących dróg publicznych KDD.2 i KDD.7;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w §14 uchwały. W przypadku odprowadzania ścieków dopuszczono odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej lub indywidualnych zbiorników bezodpływowych. Gmina jest obecnie w fazie realizacji sieci kanalizacyjnej dla wschodniego obszaru gminy. W związku z czym brak jest ekonomicznych przesłanek dla możliwości realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, których dopuszczenie w świetle przepisu art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* o treści (...) *przylączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków (...)*, mogłoby naruszać interes publiczny oraz zasadność realizacji sieci kanalizacyjnej. Jednocześnie wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców, uwzględniając prawo własności dopuszczono możliwość realizacji zbiorników na nieczystości ciekłe, które w świetle art. 5 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy nie

podważają zasadności realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej. Dodatkowo należy wskazać, że w rejonie objętym planem notuje się wysokie poziomy wód gruntowych.”;

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez realizację przepisów prawa w zakresie procedury sporządzenia planu miejscowego i zapewnienie możliwości niezbędnego udziału w tych pracach osobom fizycznym i prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
5. Realizacja wymogu wynikającego z art. 1 ust. 3 ustawy spełniona została poprzez wyznaczenie terenów niezbędnych dla modernizacji istniejących dróg publicznych KDD.2 i KDD.7. Na potrzeby planu sporządzono także następujące analizy i opracowania:
- 1) inwentaryzację fotograficzną obszaru objętego planem;
 - 2) „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Mokronos Dolny”;
 - 3) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Mokronos Dolny”;
 - 4) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Mokronos Dolny”.
6. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni nastąpiło poprzez uwzględnienie w ustaleniach planu położenia obszaru objętego planem w zurbanizowanej części wsi Mokronos Dolny z wykorzystaniem istniejących ciągów komunikacyjnych bez ingerencji w przestrzeni produkcji rolnej.
7. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dokonał analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 25 września 2014 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę Nr XLVIII/503/14 *w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie*. Studium zostało uznane za aktualne. Jednocześnie ocena aktualności dopuszcza realizację nowych planów miejscowych.
8. Jak wynika z *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Mokronos Dolny*”, realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia nakładów na budowę infrastruktury drogowej, w związku z czym należy stwierdzić, że realizacja planu będzie mieć wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy po stronie wydatków.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Mokronos Dolny wraz załącznikami oraz listą nieuwzględnionych uwag przedstawiam Radzie Miejskiej do uchwalenia.