

**UCHWAŁA NR XXV/326/16
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 24 listopada 2016 r.

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Mokronos Dolny i Zabrodzie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIV/342/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 czerwca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Mokronos Dolny i Zabrodzie, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonego 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów Mokronos Dolny i Zabrodzie - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, 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 do uchwały.

§ 2. 1. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1, 2, 3 w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) stanowisko archeologiczne;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 6) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem: MN/U, P/U, R/U, ZP, ZI, R, WP, KDL, KDD, KDg.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, dojeżdża i dojazdy do budynków i innych obiektów, zieleń oraz zjazdy na działki, a w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej również parkingi;

- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i gospodarcze, altany ogrodowe oraz obiekty małej architektury;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 6) zagospodarowaniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 7) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynku;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 5. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 4;
- 4) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy;
- 5) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie wiążą obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji obiektów przekraczających 20m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną;
- 8) ustalenia określone w Rozdziale III dla poszczególnych terenów, dotyczące dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków gospodarczych i garażowych, dotyczą również odpowiednio wiat gospodarczych i garażowych;
- 9) za zgodne z planem uznaje się lokalizację na granicy działki budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się teren oznaczony symbolem 1MN/U – zaliczony do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem 1MN/U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, a także obiektów handlu hurtowego, punktów skupu i składowania surowców wtórnych, zakładów kamieniarskich;
- 3) w terenach: 1ZP, 1ZI ustala się zakaz lokalizacji reklam;

- 4) w terenie oznaczonym symbolem 1MN/U, dopuszcza się lokalizację szyldów w formie tablicy reklamowej o maksymalnej powierzchni tablicy wynoszącej 1,5m², przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej reklamy na działce;
- 5) w terenach oznaczonych symbolami: 1P/U, 1RU dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych, przy czym maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej nie może przekraczać 6m²;
- 6) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych w terenach komunikacji drogowej o maksymalnej powierzchni wynoszącej 0,5m²;
- 7) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków mieszkalnych;
- 8) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym granicą opracowania, występuje stanowisko archeologiczne nr 7/50 AZP 81-27, w obrębie którego zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową;
- 2) na obszarze objętym granicą opracowania, wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w terenie 1ZP, obowiązują ustalenia określone w § 14 ust. 4 oraz w § 6 pkt 3;
- 2) w terenach: 1KDL, 1KDD, 2KDD, obowiązują ustalenia określone w § 14 ust. 8, 9, 10, § 12 pkt 1 oraz w § 6 pkt 6.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą 700m²;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 30°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1-3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną oraz drogi.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w strefie kontrolowanej od gazociągów w/c, której granice w odległości 4m od osi gazociągu, obowiązuje:
 - a) zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 2,0m od osi gazociągu,
 - c) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu;
- 2) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wyznaczonego wzdłuż linii elektroenergetycznej SN, którego granice przebiegają w odległości 2,5m od osi linii, obowiązuje:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3,0m,
 - b) nakaz określony w § 11 pkt 5,
 - c) zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z energetyką;
- 3) w przypadku jeśli odległość 0,3m od rzutu skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej SN wykracza poza granice pasa technologicznego, ustalenia określone w pkt 2 należy stosować dla obszaru odpowiednio poszerzonego pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania linii SN.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej przesyłowej, dopuszcza się przebudowę istniejących gazociągów w/c;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej dystrybucyjnej:
 - a) na obszarze planu, za wyjątkiem terenów: 1RU, 1R, 2R, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,
 - b) w terenach: 1RU, 1R, 2R, dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, z dopuszczeniem remontu i przebudowy istniejących sieci i urządzeń naziemnych;
- 3) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 6) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - ustala się zakaz realizacji trafostacji słupowych,
 - ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - ustala się zakaz realizacji wolno stojących elektrowni wiatrowych,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazu określonego w tiret czwarte,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: obowiązują ustalenia określone w pkt 3,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych,
 - ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,
 - f) w zakresie zagospodarowania odpadów:
 - ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, a miejsce takie należy obudować,

g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:

- ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 6 lit. b) tiret czwarte.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, obiektów związanych z ochroną akustyczną, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej i izolacyjnej oraz zjazdów;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
- 4) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 3:
 - a) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, za wyjątkiem terenów: ZP, ZI, R, RU, dla których ustala się minimalną szerokość pasa drogowego wynoszącą 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,
 - c) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0m;
- 5) każda działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, przy czym każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m;
- 6) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m² powierzchni lokalu użytkowego,
 - b) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej budynku;
 - c) dla budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100m² powierzchni całkowitej budynku produkcyjnego;
- 7) ponadto na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.
- 8) ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych:
 - a) w przypadku budynków mieszkalnych - jako stanowiska postojowe zewnętrzne lub garażowe,
 - b) w przypadku budynków usługowych i produkcyjnych - jako stanowiska zewnętrzne, garażowe lub w formie parkingów.

§ 13. W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obowiązują następujące ustalenia: wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - budynków usługowych,
 - towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
 - infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
 - 700m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450m² - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700m²,
 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 450m²,
 - ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu IKDL oraz od drogi sąsiadującej z terenem od strony południowo - zachodniej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - wskaźnik powierzchni zabudowy budynków nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05 a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać 9,0m,
 - wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0m,
 - w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, jasnej żółci, jasnej zieleni,
 - dachy budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. g,
 - w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną lokalizowanych na działce, muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°,
 - dachy budynków związanych zabudową usługową należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o wysokości nieprzekraczającej 8,0m.
2. Wyznacza się teren oznaczone na rysunku planu symbolem 1P/U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy produkcyjno - usługowej;
 - za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych,

- b) obiektów usługowych,
 - c) baz transportowych i logistycznych,
 - d) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - e) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 75 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 2,0,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 20,0m,
 - b) dachy budynków należy projektować jako płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych wynoszących do 45°.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1RU, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków i obiektów związanych z sadownictwem,
 - b) towarzyszących budynków magazynowych, garażowych i gospodarczych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) placów składowych,
 - d) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy pokrywającą się z linią rozgraniczającą terenu 1KDg,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0m,
 - b) dachy budynków należy projektować jako płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zieleni parkowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) utrzymanie zieleni parkowej,
 - b) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) lokalizację obiektów małej architektury.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZI, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zieleni izolacyjnej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zieleni wysokiej i średniej,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) zagospodarowanie uzupełniające terenu: budowle i urządzenia służące ochronie przed hałasem;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się trwale zmiany ukształtowania powierzchni terenu służące ochronie akustycznej terenów mieszkaniowych przed hałasem komunikacyjnym.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) zagospodarowanie uzupełniające terenu: urządzenia melioracji wodnych;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji budynków związanych z rolnictwem.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WP, 2WP, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód płynących;
- 2) zagospodarowanie uzupełniające terenu: urządzenia wodne.

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren dróg publicznych – droga klasy „L” – lokalnej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 28,0m do 80,0m w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) realizacja włączenia drogi 1KDL do ronda w węźle autostradowym "Cesarzowice" odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych, przy jednoczesnej likwidacji istniejącego zjazdu na działkę nr 98/12 oraz skrzyżowania z ul. Jabłoniową (droga na działce nr 95/1).

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren dróg publicznych – drogi klasy „D” – dojazdowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0m.

10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren dróg publicznych – drogi klasy „D” – dojazdowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0m.

11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDg, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi transportu rolnego;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – od 6,0m do 11,0m.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), ustala się w wysokości:

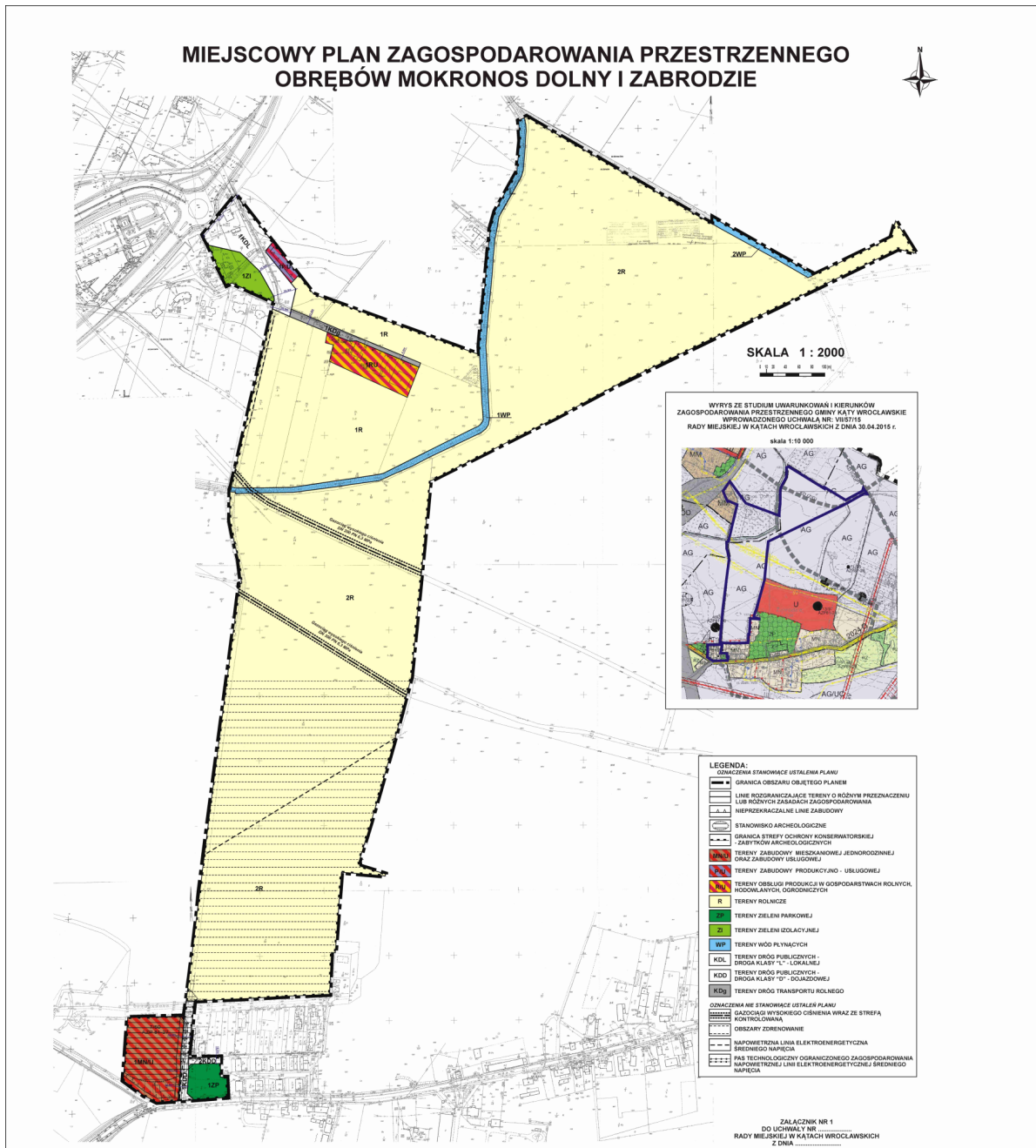
- 1) 20% dla terenów o oznaczonych symbolami: MN/U, P/U, RU;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/326/16
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 24 listopada 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBREBÓW MOKRONOS DOLNY I ZABRODZIE

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga:

uwagi wniesione w toku I wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego

1. Uwaga wniesiona w dniu 25.07.2016r. dotycząca:

1.1 przeprowadzenia badań wpływu na środowisko, a w szczególności na zdrowie mieszkańców, przewidzianych zmian przeznaczenia terenu, lokalizacji planowanych dojazdów oraz planowanego wzrostu ruchu pojazdów.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

1.2 braku konkretnych wyliczeń poziomów hałasu w prognozie oddziaływania na środowisko.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

1.3 wprowadzenia zapisu do opracowywanego planu o niedopuszczaniu do realizacji przedsięwzięć, które skutkują wzrostem zanieczyszczeń chemicznych i biologicznych a w o zawarcie w planie warunku realizacji każdej inwestycji po wykonaniu badań poziomu hałasu i uzyskaniu pozytywnych wyników (zgodnych z normami), które uwzględniają sumaryczny poziom hałasu ze wszystkich źródeł wynikających z lokalizacji tego terenu (autostradowa obwodnica Wrocławia plus drogi dojazdowe plus wpływ planowanego zagospodarowania terenu).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

1.4 wprowadzenia zmiany ustaleń dla dotychczasowego terenu 1KDL położonego wzdłuż ul. Jabłoniowej oraz przeznaczenie go na teren zieleni izolacyjnej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

2. Uwaga wniesiona w dniu 27.07.2016r. dotycząca:

2.1 przeprowadzenia badań wpływu na środowisko, a w szczególności na zdrowie mieszkańców, przewidzianych zmian przeznaczenia terenu, lokalizacji planowanych dojazdów oraz planowanego wzrostu ruchu pojazdów.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

2.2 braku konkretnych wyliczeń poziomów hałasu w prognozie oddziaływania na środowisko.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

2.3 wprowadzenia zapisu do opracowywanego planu o niedopuszczaniu do realizacji przedsięwzięć, które skutkują wzrostem zanieczyszczeń chemicznych i biologicznych a w szczególności wzrostem poziomu hałasu. Wniosek o zawarcie w planie warunku realizacji każdej inwestycji po wykonaniu badań poziomu hałasu i uzyskaniu pozytywnych wyników (zgodnych z normami), które uwzględniają sumaryczny poziom hałasu ze wszystkich źródeł wynikających z lokalizacji tego terenu (autostradowa obwodnica Wrocławia plus drogi dojazdowe plus wpływ planowanego zagospodarowania terenu).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

2.4 dotycząca wprowadzenia zmiany ustaleń dla dotychczasowego terenu 1KDL położonego wzdłuż ul. Jabłoniowej oraz przeznaczenie go na teren zieleni izolacyjnej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

3. Uwaga wniesiona w dniu 27.07.2016r. dotycząca:

3.1 przeprowadzenia badań wpływu na środowisko a w szczególności na zdrowie mieszkańców, przewidzianych zmian przeznaczenia terenu, lokalizacji planowanych dojazdów oraz planowanego wzrostu ruchu pojazdów.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

3.2 braku konkretnych wyliczeń poziomów hałasu w prognozie oddziaływania na środowisko.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

3.3 wprowadzenia zapisu do opracowywanego planu o niedopuszczaniu do realizacji przedsięwzięć, które skutkują wzrostem zanieczyszczeń chemicznych i biologicznych a w szczególności wzrostem poziomu hałasu. Wniosek o zawarcie w planie warunku realizacji każdej inwestycji po wykonaniu badań poziomu hałasu i uzyskaniu pozytywnych wyników (zgodnych z normami), które uwzględniają sumaryczny poziom hałasu ze wszystkich źródeł wynikających z lokalizacji tego terenu (autostradowa obwodnica Wrocławia plus drogi dojazdowe plus wpływ planowanego zagospodarowania terenu).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

3.4 Uwaga wniesiona w dniu 27.07.2016r. dotycząca wprowadzenia zmiany ustaleń dla dotychczasowego terenu IKDL położonego wzdłuż ul. Jabłoniowej oraz przeznaczenie go na teren zieleni izolacyjnej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

4. Uwaga wniesiona w dniu 27.07.2016r. dotycząca:

4.1 przeprowadzenia badań wpływu na środowisko a w szczególności na zdrowie mieszkańców, przewidzianych zmian przeznaczenia terenu, lokalizacji planowanych dojazdów oraz planowanego wzrostu ruchu pojazdów.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

4.2 braku konkretnych wyliczeń poziomów hałasu w prognozie oddziaływania na środowisko.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

4.3 wprowadzenia zapisu do opracowywanego planu o niedopuszczaniu do realizacji przedsięwzięć, które skutkują wzrostem zanieczyszczeń chemicznych i biologicznych a w szczególności wzrostem poziomu hałasu. Wniosek o zawarcie w planie warunku realizacji każdej inwestycji po wykonaniu badań poziomu hałasu i uzyskaniu pozytywnych wyników (zgodnych z normami), które uwzględniają sumaryczny poziom hałasu ze wszystkich źródeł wynikających z lokalizacji tego terenu (autostradowa obwodnica Wrocławia plus drogi dojazdowe plus wpływ planowanego zagospodarowania terenu).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

4.4 wprowadzenia zmiany ustaleń dla dotychczasowego terenu IKDL położonego wzdłuż ul. Jabłoniowej oraz przeznaczenie go na teren zieleni izolacyjnej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

5. Uwaga wniesiona w dniu 25.07.2016r. dotycząca:

5.1 zmiany zapisu określonego w par. 6 pkt 2 - w zakresie wykreślenia "obiektów handlu hurtowego".

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

5.2 zmiany zapisu określonego w par. 12 pkt 6 lit. b - w zakresie zmiany zapisu na "1 stanowisko postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

5.3 zmiany zapisu określonego w par. 14 ust. 1 pkt 4 lit c - w zakresie wprowadzenia zapisu: "nie może przekraczać 10m".

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

5.4 zmiany ustaleń określonych w par. 14 ust. 1 pkt 4 lit f - w zakresie zapisu: "dopuszczalne formy dachów o nachyleniu do 45°".

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

6. Uwaga wniesiona w dniu 18.07.2016r. stwierdzająca, iż tekst planu sporządzono z naruszeniem przepisów rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20.06.2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" - dotyczy par. 2.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

7. Uwaga wniesiona w dniu 28.07.2016r. dotycząca wprowadzenia ustaleń, iż Dla linii SN - na terenach, w których dopuszcza jakąkolwiek zabudowę, w szczególności obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, sposób zagospodarowania terenu poza pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania, musi uwzględniać obowiązujące przepisy.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/326/16
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 24 listopada 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM
PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBREBÓW MOKRONOS DOLNY I
ZABRODZIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- 1) modernizację dróg publicznych: 1KDD, 2KDD;
- 2) budowę drogi publicznej 1KDL;
- 3) rozbudowę sieci wodociągowej i budowę sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Mokronos Dolny i Zabrodzie, wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz.778 z późn. zm.)

Zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/342/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 czerwca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Mokronos Dolny i Zabrodzie, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 49 ha. Pierwotnym celem sporządzenia planu była lokalizacja ponadlokalnego ośrodka zdrowia. W toku opracowywania dokumentu, nastąpiła rezygnacja z realizacji ww. zamierzenia inwestycyjnego. Plan rozwiązuje jedynie problematykę korekty układu komunikacyjnego w postaci prawidłowego włączenia planowanej drogi klasy KDL do ronda w rejonie węzła "Cesarzowice" w ciągu AOW.

Plan sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego. Z uwagi na znaczny obszar opracowania zastosowano skalę 1:2000. Zgodnie z art. 12 pkt 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. , poz. 774 z późn. zm.), zakres planu nie uwzględnia zmian wprowadzonych ww. ustawą.

Projekt uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie. Zaistniała konieczność wystąpienia do właściwych organów w sprawie uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził częściową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I - III na cele nierolnicze.

W toku procedury planistycznej, plan był wykładany dwukrotnie do wglądu publicznego ze względu na przyjęcie części uwag wniesionych w toku pierwszego wyłożenia. W toku drugiego wyłożenia uwzględniona została uwaga wniesiona przez Tauron Dystrybucję SA w zakresie naniesienia na rysunku planu istniejącej sieci SN. Uwidocznione na rysunku planu, w wyniku przyjęcia uwagi, istniejące fragmenty linii SN, przebiegają w terenach rolniczych z zakazem zabudowy, w związku z czym, nie zaistniały okoliczności powodujące konieczność ponowienia czynności w zakresie procedury planu, gdyż interes prawny właścicieli gruntów nie został naruszony.

Rozwiązania zawarte w sporządzonym planie zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy wprowadzonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r.

Stosownie do art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz.778 z późn. zm.), Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przedstawia następujące uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Mokronos Dolny i Zabrodzie.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, liczba kondygnacji, geometria i kolorystyka dachu, kolorystyka i materiał wykończeniowy elewacji, a także ustalenia formy ogrodzeń i warunków lokalizacji reklam. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów, dla wybranych terenów określono warunki podziału nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalono wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy.

2) Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.

W celu ochrony walorów krajobrazowych w planie prowadzono zakaz lokalizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych.

3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W odniesieniu do ochrony środowiska, w planie wskazano dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem. W wybranych terenach ustalono zakaz prowadzenia określonych rodzajów działalności usługowej mogących mieć negatywny wpływ na tereny mieszkaniowe. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

W odniesieniu do zagadnień związanych z gospodarowaniem wodami, w planie wskazano położenie obszaru opracowania w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony. Ponadto, w celu ochrony zasobów wód podziemnych, ustalono zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody pitnej oraz obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych.

W odniesieniu do ochrony gruntów rolnych, w trakcie procedury planistycznej wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi ze stosownym wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Na obszarze planu grunty leśne nie występują.

4) Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W planie stwierdzono brak problematyki związanej z występowaniem dóbr kultury współczesnej. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zmierzającą do ochrony historycznych śladów i artefaktów z minionych epok stanowiących element dziedzictwa kulturowego.

5) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania zagrożenia powodziowego, terenów osuwiskowych lub innych czynników.

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
- ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- ustalenie obowiązku zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych,
- wprowadzenie terenu zieleni izolacyjnej od terenów komunikacji drogowej z możliwością realizacji osłon akustycznych oraz zmian powierzchni ziemi służących ochronie przed hałasem.

W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.

Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem terenów

aktywności gospodarczej, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy jak również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.

7) Wymagania dotyczące praw własności.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.

8) Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski (zgodnie z art. 17 pkt 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) oraz uzgodnienia (zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret czwarte) do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych: tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

10) Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło jak również określono zasady odprowadzenia ścieków oraz zagospodarowania odpadów. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, w na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Stosownie do art. 17 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie i na terenach wsi Zabrodzie i Mokronos Dolny oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu planu.

Stosownie do art. 17 pkt 9 i 11 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie i na terenach wsi oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości wnoszenia uwag do projektu planu. Ponadto zorganizowana została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, której termin i miejsce określono w ogłoszeniach.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

W obwieszczeniu i ogłoszeniu o których mowa w art. 17 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zawarto informację, iż z dokumentacją spraw można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W toku prac nad planem wystąpiono do Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. o przesłanie wniosków do projektu planu. ZGK poinformował o możliwości zaopatrzenia w wodę terenów objętych planem oraz o technicznych aspektach realizacji rozbudowy sieci wodociągowej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- rozpatrzono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez osoby fizyczne, stanowiące materiał analityczny w zakresie społecznych warunków realizacji założeń projektu planu,
- uwzględniono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,
- wzięto pod uwagę wnioski określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu stanowiącej materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń projektu planu,
- wzięto pod uwagę skutki dla środowiska określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni z uwzględnieniem poniższej problematyki:

- 1) W zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, w przedmiotowym projekcie planu wyznaczono nowe drogi w stopniu zapewniającym optymalne warunki obsługi nowych inwestycji w zakresie obszaru objętego planem.
- 2) W związku z brakiem planowanych w planie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, omawianego planu nie dotyczy aspekt związany z lokalizowaniem nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
- 3) W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w planie wprowadzono ustalenia dotyczące możliwości realizacji w liniach rozgraniczających dróg ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych.
- 4) W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni

wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w planie zaprojektowano obszary nowej zabudowy w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego "Cesarzowice", na terenach w znacznym stopniu przygotowanych do aktywizacji, charakteryzujących się dostępem do układu komunikacyjnego oraz do sieci infrastrukturalnych.

4. W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, o której mowa w art. 32 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, stwierdza się brak wskazań i wniosków wynikających z ww. opracowania dla przedmiotowego obszaru, dotyczących potrzeb i warunków opracowania planu zagospodarowania przestrzennego. Wynika to z faktu, iż plan sporządzono w związku z uchwałą Rady Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie Nr XXXIV/342/13 Rady Miejskiej w Katach Wrocławskich z dnia 27 czerwca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Mokronos Dolny i Zabrodzie. Natomiast Uchwała w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie została podjęta w dniu 26 września 2014 r. (Nr XLVIII/503/14), kiedy plan znajdował się trakcie procedury planistycznej zamierzającej do jego sporządzenia.
5. W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w planie zaprojektowano inwestycje, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy. W planie założono budowę i modernizację dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDL (ok. 170mb) przy zachowaniu bardzo dużej rezerwy terenowej dla potrzeb włączenia do węzła "Cesarzowice", 1KDD (ok. 150mb), 2KDD (ok. 50mb). Nie przewiduje się nakładów ze strony gminy w zakresie rozwoju inwestycji infrastrukturalnych, które byłyby wynikiem omawianego planu, w związku z brakiem rozwoju nowych terenów budowlanych w stosunku do planu obecnie obowiązującego