

**UCHWAŁA NR XXXVII/390/13  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 31 października 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy  
Słonecznej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XIX/183/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Słonecznej, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonej uchwałą Nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Słonecznej - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w poniższych pkt 1 - 6, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 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.

**§ 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) „strefa bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia w odległości 15m od gazociągu”;
- 5) „strefa bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia w odległości 20m od gazociągu”;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami: RM, R, ZL.

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

- 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, zjazdy, dojścia, dojazdy;
- 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;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 5) zagospodarowaniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu, mogący być traktowany jako towarzyszący zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 6) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 7) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnej, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się teren oznaczony symbolem IRM – zaliczony do terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.
- 4) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej przekraczającej 3,0 m<sup>2</sup>.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązuje nawiązanie formą architektoniczną projektowanych budynków do budownictwa regionalnego.

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

- 1) w celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych, wprowadza się wymóg pozostawienia w terenach inwestycyjnych pasów o szerokości 1,5 m od górnej krawędzi cieku, wolnych od zainwestowania, w tym ogrodzeń oraz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) ustala się „strefę bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia w odległości 15m od gazociągu”, której granice przebiegają w odległości 15m od osi skrajnych gazociągów w/c, w obrębie której obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji wszelkich budynków,
  - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniej,
  - c) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu,
  - d) nakaz zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu:
- 3) ustala się „strefę bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia w odległości 20m od gazociągu”, której granice przebiegają w odległości 20m od osi skrajnych gazociągów w/c DN 300, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych.

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

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako podziemne;
- 2) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) 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,
    - ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej,
  - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
    - nowe stacje transformatorowe należy realizować jako kontenerowe,
    - ustala się zakaz budowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
    - ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,
  - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
    - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
  - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi,
  - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
    - ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
    - wody opadowe i roztopowe z terenu RM, należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w granicach własnych działki,
  - 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 spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
    - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 3 lit. b tiret czwarte.

§ 9. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 10. 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 IRM, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) zagospodarowanie uzupełniające terenu: sieci infrastruktury technicznej oraz infrastruktura techniczna z zakresu łączności publicznej – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - 6.0m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi,
    - 4.0m od linii rozgraniczającej terenu od strony cieku wodnego,
  - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 20 % powierzchni terenu, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0,03, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 40 % powierzchni terenu,
  - d) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
  - e) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z przeszłami wykonanymi z prefabrykatów betonowych i blach,
  - f) obsada w gospodarstwie hodowlanym nie może przekroczyć wartości 2 DJP,
  - g) należy zapewnić min. 2 stanowiska postojowe w obrębie działki;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) w jednym budynku mieszkalnym dopuszcza się tylko jeden lokal mieszkalny,
- b) budynek mieszkalny należy projektować maksymalnie o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- c) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, nie może przekraczać 9,0m,
- d) maksymalna wysokość innych budynków, nie może przekraczać 7,0m,
- e) dachy budynków - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. f,
- f) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego parterowego, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°,
- g) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory jasne, stonowane.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) zagospodarowanie uzupełniające terenu: sieci infrastruktury technicznej oraz infrastruktura techniczna z zakresu łączności publicznej – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą,
  - b) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z przeszłami wykonanymi z prefabrykatów betonowych i blach.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów;
- 2) zagospodarowanie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna z zakresu łączności publicznej – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

**Rozdział 4.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

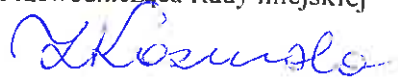
§ 11. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenu IRM;
- 2) 1% dla terenów: 2R, 3ZL.

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

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

Przewodnicząca Rady miejskiej

  
**Zofia Kosińska**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC W REJONIE ULICY SŁONECZNEJ

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1000









0 10 20 40 60 80 100 (m)

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH  
Z DNIA .....

powierzchnia obszaru objętego planem, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu Nr XIX/183/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29.03.2012r., wynosi ok. 0,5 ha

## LEGENDA:

### OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
-  R TERENY ROLNICZE
-  ZL TERENY LASÓW
-  STREFA BEZPIECZEŃSTWA OD GAZOCIĄGU W/C W ODLEGŁOŚCI 15m OD GAZOCIĄGU
-  STREFA BEZPIECZEŃSTWA OD GAZOCIĄGU W/C W ODLEGŁOŚCI 20m OD GAZOCIĄGU

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE WPROWADZONEJ UCHWAŁĄ NR: XXV/234/12 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH Z DNIA 27.09.2012r. skala 1:10 000



 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO  
Powiatowy Zespół Katastralny we Wrocławiu  
W obszarze oznaczonym linią przerywaną dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej. Dokumenty z poziomu uzupełniającego przyjęto do zasobu powiatowego w dniu 14.11.2012r.  
I zawiadczono pod nr.....  
Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych. Projektowane obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę podlegają wyłączeniu i inwentaryzacji powyższej przez jednostki uprawnione do wykonywania prac geodezyjnych.  
Wrocław, dnia 14.11.2012r.  
[Signature]

GEODESY PARTNER  
KRZYSZTOF GOLEŃKOWSKI  
ul. Kąty Wrocławskie 11  
51-141 Wrocław  
tel. 71 720 01 00  
www.geodesy-partner.pl

GEODETA  
mgr inż. Krzysztof Goleńkowski  
ul. Kąty Wrocławskie 11  
51-141 Wrocław  
tel. 71 720 01 00  
www.geodesy-partner.pl

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miejskiej w Kątach Wr.  
*Zofia Kozłowska*  
Zofia Kozłowska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/390/13  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 31 października 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC, W REJONIE ULICY SŁONECZNEJ**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga w sposób następujący o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu w toku drugiego wyłożenia do wglądu publicznego.


1) uwaga wniesiona w dniu 18.09.2013r., w części dotyczącej:

- wprowadzenia zakazu zabudowy na obszarze planu pozostawiając jednocześnie teren opracowania jako rezerwę przestrzeni dla sąsiednich działek budowlanych z zachowaniem istniejącego drzewostanu;

*rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: uwaga nieprzyjęta:*

W pozostałym zakresie uwaga nie jest możliwa do rozpatrzenia przez Radę Miejską na podstawie przepisów ww. ustawy, ponieważ nie odnosi się do rozwiązań projektu planu.

Przewodnicząca Rady Miejskiej



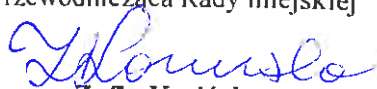
**Zofia Kozińska**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/390/13  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 31 października 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM  
PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC, W REJONIE ULICY  
SŁONECZNEJ, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ  
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodnicząca Rady miejskiej

  
Zofia Kozińska



## UZASADNIENIE

Zgodnie z uchwałą Nr XIX/183/12 z dnia 29 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Słonecznej, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przystąpił do opracowania ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan dotyczy obszaru ok. 0,5 ha położonego we wsi Smolec, sąsiadującego od strony zachodniej i północno – zachodniej z ciekami wodnymi, od strony wschodniej z układem komunikacyjnym obsługującym tworzące się duże osiedle mieszkalne w rejonie ulicy Słonecznej. Obszar planu jest niezainwestowany. Przez obszar planu przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia. Plan przewiduje lokalizację terenu zabudowy zagrodowej, a w części południowej przez którą przebiegają gazociągi, plan przewiduje pozostawienie terenu w użytkowaniu rolniczym z zakazem zabudowy.

Plan sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego, w trakcie procedury planistycznej projekt uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie. W toku wyłożenia do wglądu publicznego projektu planu wniesiono uwagę. Po rozpatrzeniu uwagi zaistniała konieczność ponowienia procedury planistycznej w zakresie ponownego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Do wyłożonego powtórnie projektu planu ponownie wniesiono uwagę, która została nieuwzględniona.

Rozwiązania zawarte w sporządzonym planie, zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy uchwalonej przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr XXV/234/12 z dnia 27.09.2012r.