

Projekt

z dnia 15 października 2012 r.

Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....<sup>10</sup>.....  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia ..... 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXIV/223/08 z dnia 26 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012 r., uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej, zwaną dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) 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 - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

### **Rozdział 1.**

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Smolec między ulicami *Oliwkową* i *Chłopską*, granicą miasta Wrocławia oraz linią kolejową.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000.

#### **§ 3. Zakres ustaleń planu**

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami).

2. W planie nie określa się ze względu na brak występowania lub potrzeb:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określonych na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

#### § 4. Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia lokalizacji trwałych ogrodzeń;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu;

3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

#### § 5. Wyjaśnienie pojęć. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach; linie rozgraniczające są jednocześnie obowiązującymi liniami nowych podziałów geodezyjnych;

- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy;
- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 8) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się następujące zasady ochrony zabytków archeologicznych w granicach obszaru objętego planem:
  - 1) w obszarze występowania stanowisk archeologicznych 26/7/80-27 AZP i 3/6/80-27 AZP oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) poza obszarem występowania stanowisk archeologicznych 26/7/80-27 AZP oraz 3/6/80-27 AZP oraz ich bezpośrednim sąsiedztwem istnieje domniemanie występowania reliktywów archeologicznych - wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### **§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1. Powierzchnie wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
2. Szerokość frontu działki mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20 m.;
3. Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego musi zawierać się w zakresie 80°-100°.

### **§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

#### 1. Sieci gazowe:

- 1) w strefach ochronnych gazociągów wysokiego ciśnienia oraz stacji redukcyjno-pomiarowej I° wynoszących odpowiednio:
  - a) 25 m od osi gazociągu do rzutu poziomego budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
  - b) 15 m od osi gazociągu do rzutu poziomego budynków niemieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 2) w strefach ochronnych sieci gazowej wysokiego ciśnienia oraz stacji redukcyjno-pomiarowej I° obowiązują warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.
- 3) operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację sieci.

2. Ze względu na prawidłowe funkcjonowanie lotniska Wrocław-Strachowice w granicach obszaru objętego planem obowiązują bezwzględnie ograniczenia wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym maksymalna wysokość zabudowy wraz z urządzeniami lokalizowanymi na dachach budynków nie może przekroczyć rzędnej 168 m npm..

### **§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio: na terenach oznaczonych symbolem RM – jak dla zabudowy zagrodowej.

## § 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### 1. Komunikacja:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 2) jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej;
  - b) 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- 5) ustala się minimalne parametry dla dróg niepublicznych, niewyznaczonych w planie, służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) nie mniej niż 10 m szerokości w liniach rozgraniczających,
  - b) nie mniej niż 5,5 m szerokości jezdni,
  - c) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 m x 5 m,
  - d) w przypadku wydzielania dróg nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m;

### 2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych.

### 4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne,
- 3) ustala się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

### 5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem poza granicę terenu.

### 6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej:

2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów; z wyłączeniem słupowych stacji transformatorowych.

#### 7. Zaopatrzenie w gaz:

1) przez obszar objęty planem przebiegają następujące czynne gazociągi:

a) gazociąg wysokiego ciśnienia relacji *Smolec – Muchobór* DN 200 PN 1,6 MPa,

b) odgałęzienie gazociągu wysokiego ciśnienia *Krzepków* DN 100 PN 6,3 MPa.

2) w granicach obszaru objętego planem, na terenie 2G, znajduje się stacja redukcyjno-pomiarowa I° 6,3 MPa,

3) dostawa gazu dla odbiorców indywidualnych z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

4) dopuszcza się modernizację oraz rozbudowę sieci gazowej;

5) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach uzgodnionych z ich zarządcami.

§ 11. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

#### § 12. 1 KS – teren obsługi komunikacji.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) obsługa ruchu pasażerskiego kolejowego transportu publicznego, z urządzeniami towarzyszącymi;

2) parkingi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi o charakterze publicznym i komercyjnym,

b) zieleni urządzona;

c) infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) geometria dachów: ustala się dowolne układy geometrii dachów,

2) spadki połaci dachowych: ustala się dowolne spadki połaci dachowych,

3) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m., z zastrzeżeniem ograniczeń § 8 ust. 2.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

a) 10 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD 1/2,

- b) 10 m od granicy terenu zamkniętego (terenu kolejowego), stanowiącej południową granicę obszaru objętego planem – odległość ta nie dotyczy budynków związanych z obsługą ruchu pasażerskiego transportu publicznego
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,6;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;
- 4) przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 30 % powierzchni terenu.

§ 13. 2 G – teren infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w gaz.

1. Przeznaczenie podstawowe: objekty i urządzenia infrastruktury technicznej służącej zaopatrzeniu w gaz (stacja redukcyjno-pomiarowa gazu) z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6.

§ 14. 3 ZN – teren zieleni nieurządzonej.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) drogi wewnętrzne, parkingi naziemne stanowiące nie więcej niż 30 % powierzchni terenu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6.

§ 15. 4.1 RM, 4.2 RM, 4.3 RM – tereny zabudowy zagrodowej.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa zagrodowa - budynki wolnostojące, z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) użytki rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) drogi gospodarcze transportu rolnego.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) ustala się w ramach zabudowy zagrodowej możliwość lokalizacji na jednej działce nie więcej niż 1 budynku mieszkalnego z 1 lokalem mieszkalnym;
- 2) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 3) ogrodzenia z trwałą podmurówką od strony dróg gospodarczych transportu rolnego KDg należy lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 3 m od granicy geodezyjnej działki drogowej, zgodnie z nieprzekraczalną linią lokalizacji trwałych ogrodzeń oznaczoną na rysunku planu;
- 4) każda działka, na której będzie lokalizowana zabudowa zagrodowa musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami rysunku planu, w odległościach:
  - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD 1/2;
  - b) 9 - 14 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg;

- c) 20 m od granicy terenu zamkniętego (terenu kolejowego), stanowiącej południową granicę obszaru objętego planem,
  - d) 20 m od linii rozgraniczających terenu WS.
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 70 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;
  - 4) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach połaci dachowych 35° - 45°, nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglonego, brązowego lub grafitowego;
  - 5) dopuszcza się stosowanie w wiatach na sprzęt rolniczy dachów jednospadowych, dla takich obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;
  - 6) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m, lecz nie więcej niż 3 nadziemne kondygnacje użytkowe, z zastrzeżeniem ograniczeń § 8 ust. 2.

§ 16. 5 ZL – teren lasów i zadrzewień.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

§ 17. 6 WS – teren wód powierzchniowych.

1. Przeznaczenie podstawowe: rowy melioracyjne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

§ 18. 7 KDD 1/2 – droga dojazdowa.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.) oraz nośników reklamowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu,
- 3) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe.

§ 19. 8.1KDg, 8.2KDg, 8.3KDg, – drogi gospodarcze transportu rolnego.

1. Przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępna droga gospodarcza transportu rolnego, z urządzeniami towarzyszącymi
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe.**

§ 20. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10 % - dla 4.1 RM, 4.2 RM, 4.3 RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

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

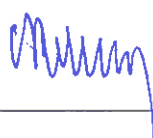
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Zofia Kozińska**

Radca Prawny

*mgr Hanna Gembal- Osuchowska*







Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia ..... 2012 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie dróg dojazdowych, sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Zofia Kozińska**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia ..... 2012 r.

## ROZSTRZYGNIECIE

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647) uwagi wniesione do projektu planu rozstrzyga się w następujący sposób:

1. Wnoszący uwagę: Marek Nowak, ul. Marka Hłaski 44/7, 54-608 Wrocław.

1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej.

2) Symbol terenu w projekcie planu: ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej.

3) Treść uwag:

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej, sporządzonego w związku z uchwałą nr nr XXIV/223/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 września 2008 r.

1. Paragraf 5 ust. 6

Uzupełnienie definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy o każdy obiekt w przestrzeni o wysokości przekraczającej 1,5 m mierzonej od poziomu terenu, z ewentualnym wyłączeniem osłon śmietnikowych i lamp oświetleniowych.

2. Celem zapewnienia odpowiedniej przestrzeni między budynkami (ich częściami) na przyległych działkach, przyjęcie ogólnej zasady, że obiekty (ich części) o wysokości przekraczającej 1 metr muszą być oddalone i od granicy działki o minimum 3 metry, z wyjątkiem ogrodzeń, osłon śmietnikowych i maksymalnie dwóch urządzeń technicznych o wysokości do 1,50 metra niezbędnych do prawidłowego gospodarowania nieruchomością.

Dopuszczenie stosowania odstępstwa od zdania poprzedzającego wyłącznie do działek gruntu o szerokości frontu działki w linii zabudowy budynku mieszkalnego mniejszej niż 18 metrów.

3. Paragraf 5 ust. 7

Błędny jest skonstruowanie definicji wskaźnika zabudowy poprzez uwzględnienie „terenu przeznaczonego pod inwestycję”. W ten sposób dopuszcza się obliczanie wskaźnika dla całej powierzchni zajmowanej przez teren (np. 4.3RM), co wypacza ideę tego wskaźnika. Wskaźnik, co do zasady, powinien odnosić się wyłącznie do działki.

4. Paragraf 7 ust. 1

Dopuszczenie mniejszej powierzchni co najmniej dla działek o przeznaczeniu na realizację obiektów/urządzeń technicznych.

5. Paragraf 8 ust. 1: „operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności (...)”. Poza tym, że ustalenie jest zbyt ogólne, to nie ma umocowania w przepisach prawa powszechnego.

6. Paragraf 10 ust. 3 pkt 2

Ustalenie można zrozumieć w ten sposób, że dopuszcza się niekorzystanie z komunalnej sieci wodociągowej oraz wiercenie studni w celu zaspokajania potrzeb w wodę pitną.

Jest to błędne i niezrozumiałe działanie władz gminy.

Podobnie w przypadku kanalizacji sanitarnej.

#### 7. teren 1 KS

Poszerzenie strefy wjazdu z terenu 7KDD1/2 o co najmniej 20 metrów, także uzupełnienie o zadrzewienia.

#### 8. Teren 4.1 RM

Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości nie mniej niż 20 metrów od terenu 1KS.

#### 9. Teren 4.3 RM

Pomimo znacznej powierzchni (ponad 30 ha) nie wyznaczono żadnej drogi publicznej oraz nie wyznaczono innych przestrzeni publicznych mogących służyć integracji społeczności lokalnej, w tym parku wiejskiego.

Jest to uchylanie się władz gminy od zapewnienia nowym mieszkańcom właściwych powiązań funkcjonalnych i zapewnieniu planistycznych podstaw dla stworzenia przyjaznej przestrzeni do zamieszkania i spędzania wolnego czasu.

Ustalenie maksymalnej liczby wjazdów (włączeń samochodowych) na tereny 7KDD1/2 i 8.3 KDg.

#### 10. Tereny 8.1KDg, 8.2KDg, 8.3KDg

Praktycznie z każdej strony występują działki zabudowy zagrodowej/jednorodzinnej.

Dlatego nie jest zrozumiałe dlaczego mowa jest o „drogach gospodarczych transportu rolnego”

Skąd-dokąd taki transport ma się odbywać? Co w praktyce ma oznaczać sformułowanie „ogólnodostępny”, a zakaz groźnienia? a może wystarczy dopuszczenie ruchu pieszego?

Wszystkie drogi publiczne, także ww tereny powinny mieć szerokość co najmniej 10 metrów, z odpowiednim poszerzeniem dla nasadzeń drzew.

11. Jest wprowadzeniem w błąd (fikcją urzędniczą) ustalanie przeznaczenia działek gruntu o łącznej 40-50 hektarów jako zabudowy zagrodowej w bezpośrednim sąsiedztwie Wrocławia i w sąsiedztwie wielokrotnie większego obszaru zabudowy jednorodzinnej.

W projekcie planu brak definicji określenia „zabudowa zagrodowa” a definicja zawarta w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie ma mocy wiążącej. Dlatego nie wiadomo jaki jest zamiar autorów planu dla tego terenu.

12. Zapewnienie ciągu pieszo-rowerowego w kierunku projektowej Osi Inkubacji w granicach Wrocławia (np. wzdłuż/w sąsiedztwie linii kolejowej Wrocław-Jelenia Góra), z udziałem zieleni i drzew.

13. Wykorzystanie śladu/korytarza usytuowania podziemnego gazociągu dla lokalizacji trasy rowerowej równoległe do ulicy Chłopskiej.

#### 4) Rozstrzygnięcie:

##### Ad 1. Uwaga nieuwzględniona.

Definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy znajdująca się w projekcie planu odnosi się do budynków a nie budowli lub obiektów małej architektury. Nie ma merytorycznego uzasadnienia dla objęcia tą definicją każdego bez wyjątku obiektu w przestrzeni o wysokości przekraczającej 1,5 m.

##### Ad 2. Uwaga nieuwzględniona.

Kwestie odległości między budynkami na sąsiadujących działkach regulują przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r., poz. 690, z późniejszymi zmianami). Nie ma merytorycznego uzasadnienia dla wprowadzania w stosunku do ww przepisów szczególnych obostrzeń

##### Ad 3. Uwaga nieuwzględniona.

Zapis dopuszczający obliczanie wskaźnika zabudowy również dla „terenu przeznaczonego pod inwestycję” ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji na terenach obejmujących więcej niż 1 działkę. Zapis ten nie dotyczy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi a terenu przeznaczonego pod

konkretną inwetycję wnioskowaną do pozwolenia na budowę. Sytuacje takie mogą nastąpić na wielu z terenów objętych planem. Istotne jest, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stosowane są przez organy właściwe w wydawaniu pozwoleń na budowę wprost i nie ma możliwości na późniejszym etapie interpretacji zapisów planu w odniesieniu do konkretnych przypadków.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona.

Zasady scalania i podziału określone w § 7 ust. 1 projektu planu dotyczą przeprowadzenia procedur scaleniowych określonych w rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651, z późniejszymi zmianami) i dotyczą terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne lub leśne. Praktycznie dotyczą terenu IKS, który obecnie stanowi część działki 184/6. Ustalenia planu nie wykluczają możliwości wydzielenia działki pod obiekty infrastruktury technicznej w trybie innym niż postępowanie scaleniowe.

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona.

Zapis paragrafu 8 ust. 1 ma oparcie w przepisach rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona.

Ustalenia paragrafu 10 ust. 3 pkt 2 jednoznacznie określają, że zaopatrzenie w wodę realizowane będzie z sieci wodociągowej, natomiast dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych a nie przeznaczonych do spożycia przez ludzi. Podobna sytuacja dotyczy kanalizacji – stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne ograniczone jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem.

Ad 7. Uwaga nieuwzględniona.

Nie ma możliwości poszerzenia strefy wjazdu z terenu 7KDD1/2 o co najmniej 20 metrów ponieważ wymagało by to uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - występują tu grunty rolne klasy II, IIIa i IIIb. Gmina sporządzając projekt planu wystąpiła o taką zgodę, lecz otrzymała decyzję odmowną w 2010 r.. Odwołanie od tej decyzji nie spowodowało zmiany decyzji Ministra Rolnictwa, co zostało potwierdzone w decyzji podtrzymującej odmowę z 2011 r. Brak zgody Ministra Rolnictwa uniemożliwia uwzględnienie propozycji składającego uwagi do projektu planu.

Ustalenia planu dopuszczają jako zagospodarowanie uzupełniające również zieleń urządzoną czyli zadrzewienia.

Ad 8. Uwaga nieuwzględniona.

Nie ma uasadnienia dla ustalenia dla terenu 4.1 RM nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości nie mniej niż 20 metrów od terenu IKS. Granica terenu 4.1 RM położona jest od strony terenu kolejowego w odległości większej niż 20 m. Oddziaływanie sąsiedztwa terenu IKS nie wymusza nadzwyczajnego zwiększenia linii zabudowy niż wynika to przepisów prawa budowlanego.

Ad 9. Uwaga nieuwzględniona.

Wyznaczenie na obszarze objętym planem nowych dróg publicznych oraz terenów innych przestrzeni publicznych wymagało by uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - występują tu grunty rolne klasy II, IIIa i IIIb. Gmina sporządzając projekt planu wystąpiła o taką zgodę, lecz otrzymała decyzję odmowną w 2010 r.. Odwołanie od tej decyzji nie spowodowało zmiany decyzji Ministra Rolnictwa, co zostało potwierdzone w decyzji podtrzymującej odmowę z 2011 r. Brak zgody Ministra Rolnictwa uniemożliwia uwzględnienie propozycji składającego uwagi do projektu planu.

Ustalanie warunków realizacji wjazdów z dróg publicznych jest zadaniem zarządcy drogi wynikającym z przepisów ustawy o drogach publicznych. Ostatnie orzeczenia i rozstrzygnięcia sądów administracyjnych odnośnie określania takich warunków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego skutkują zaskarżaniem przez Wojewodę Dolnośląskiego i uchylaniem uchwał zawierających takie ustalenia.

Ad 10. Uwaga nieuwzględniona.

Wyznaczone w planie drogi gospodarcze transportu rolnego mają służyć obsłudze terenów przeznaczonych na cele rolne tj. zabudowy zagrodowej, a nie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zawarta w uwadze propozycja aby wszystkie drogi publiczne powinny mieć szerokość co najmniej 10 metrów, z odpowiednim poszerzeniem dla nasadzeń drzew, nie jest możliwa do uwzględnienia ponieważ wymagała by uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - występują tu grunty rolne klasy II, IIIa i IIIb. Gmina sporządzając projekt planu wystąpiła o taką zgodę, lecz otrzymała decyzję odmowną w 2010 r.. Odwołanie od tej decyzji nie spowodowało zmiany decyzji Ministra Rolnictwa, co zostało potwierdzone w decyzji podtrzymującej odmowę z 2011 r.

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona.

Przeznaczenie terenów znajdujących w granicach obszaru objętego planem na cele zabudowy zagrodowej nie jest błędem ani fikcją urzędniczą tylko skutkiem braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - występują tu grunty rolne klasy II, IIIa i IIIb. Gmina sporządzając projekt planu wystąpiła o taką zgodę i zamierzała przeznaczyć przedmiotowe tereny na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnych publicznych dróg dojazdowych, lecz otrzymała decyzję odmowną w 2010 r.. Odwołanie od tej decyzji nie spowodowało zmiany decyzji Ministra Rolnictwa, co zostało potwierdzone w decyzji podtrzymującej odmowę z 2011 r.

Definicja zawarta w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania jest wystarczająca, ponieważ organy właściwe do wydawania pozwoleń na budowę działają na mocy przepisów prawa budowlanego, a ww rozporządzenie jest przepisem wykonawczym do ustawy Prawo Budowlane.

Ad 12. Uwaga nieuwzględniona.

Wyznaczenie pasa pod realizację ciągu pieszo-rowerowego w kierunku projektowej Osi Inkubacji w granicach Wrocławia np. wzdłuż/w sąsiedztwie linii kolejowej Wrocław-Jelenia Góra), z udziałem zieleni i drzew, czy to jako odrębnego terenu, czy jako funkcji wśród zieleni urządzonej nie jest możliwe ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - występują tu grunty rolne klasy II, IIIa i IIIb. Gmina sporządzając projekt planu wystąpiła o taką zgodę i zamierzała przeznaczyć przedmiotowe tereny na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnych publicznych dróg dojazdowych, lecz otrzymała decyzję odmowną w 2010 r.. Odwołanie od tej decyzji nie spowodowało zmiany decyzji Ministra Rolnictwa, co zostało potwierdzone w decyzji podtrzymującej odmowę z 2011 r.

Ad 13. Uwaga nieuwzględniona.

Wykorzystanie śladu/korytarza usytuowania podziemnego gazociągu dla lokalizacji trasy rowerowej równoległe do ulicy Chłopskiej czy to jako odrębnego terenu, czy jako funkcji wśród zieleni urządzonej nie jest możliwe ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - występują tu grunty rolne klasy II, IIIa i IIIb. Gmina sporządzając projekt planu wystąpiła o taką zgodę i zamierzała przeznaczyć przedmiotowe tereny na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnych publicznych dróg dojazdowych, lecz otrzymała decyzję odmowną w 2010 r.. Odwołanie od tej decyzji nie spowodowało zmiany decyzji Ministra Rolnictwa, co zostało potwierdzone w decyzji podtrzymującej odmowę z 2011 r.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Zofia Kozińska**

## Uzasadnienie

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej, sporządzony został na podstawie uchwały nr XXIV/223/08 rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Smolec między ulicami *Oliwkową* i *Chłopską*, granicą miasta Wrocławia oraz linią kolejową.

3. Celem opracowania planu było przeznaczenie terenu objętego planem pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, zieleni urządzonej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną i infrastrukturą, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Ze względu na brak „zgody rolnej” tereny przeznaczone zostały na cele zabudowy zagrodowej, obsługi komunikacji, lasów i zieleni urządzonej.

4. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647.).

5. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono w jednym piśmie uwagi do ustaleń projektu planu. Uwagi te rozstrzygnięciem Burmistrza Kątów Wrocławskich nie zostały uwzględnione.

6. Realizacja planu związana będzie z budową dróg dojazdowych oraz sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – są to inwestycja należąca do zadań własnych gminy.

7. Zapisane w planie ustalenia zgodne są ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie”.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej spełnia wymogi formalno-prawne uzasadniające jego uchwalenie.

