

Projekt

z dnia 13 lutego 2014 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia ..... 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulic Chłopskiej i Wrocławskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXVIII/283/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulic Chłopskiej i Wrocławskiej oraz po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętej uchwałą Nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulic Chłopskiej i Wrocławskiej, zwaną dalej zmianą planu.

2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

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

§ 2. Zmiana planu obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Smolec w gminie Kąty Wrocławskie.

§ 3. 1. Zmiana planu określa:

- 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 publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 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 miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W obszarze objętym zmianą planu nie stwierdzono występowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są elementy ujęte w treści rysunku zmiany planu:

- 1) granica zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

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

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających- należy przez to rozumieć linie, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 3) obowiązujących liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie na których musi być usytuowane min. 80% długości frontowej ściany zabudowy; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, ogrodzeń i małej architektury;
- 4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) usługach- należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, obejmujące działalności związane z pracą nieprodukcyjną, wykonywaną w zakresie dopuszczonym przepisami prawa budowlanego, w zakresie ograniczonym do: gastronomii, handlu, edukacji, ochrony zdrowia, powierzchni biurowych;
- 6) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi wyłącznie uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.

§ 6. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Nr 7/14/80-27 AZP zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić po zapewnieniu badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w liniach rozgraniczających tereny dróg:
  - a) zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ,
  - b) zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDL;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych: dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni.

**§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym:
    - -minimalna wielkość działki: 250 m<sup>2</sup>,
    - -minimalna szerokość frontu działki: 7,50 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym:
    - -minimalna wielkość działki: 450 m<sup>2</sup>,
    - -minimalna szerokość frontu działki: 12m,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym:
    - -minimalna wielkość działki: 700 m<sup>2</sup>,
    - -minimalna szerokość frontu działki: 20m,
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
    - - minimalna wielkość działki: 2000 m<sup>2</sup>,
    - - minimalna szerokość frontu działki: 50m,
  - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 90°;
- 3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych dla poszerzenie pasów drogowych, dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

**§ 9. 1.** Obszar ograniczonego użytkowania ustanowiony dla lotniska Wrocław- Strachowice nie obejmuje obszaru planu ani z nim nie graniczy, przy czym obszar objęty planem znajduje się w strefie startów i lądowań samolotów dla lotniska Wrocław- Strachowice.

2. Przy realizacji zabudowy, uwzględniając sąsiedztwo lotniska Wrocław- Strachowice, zaleca się stosowanie materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

**§ 10. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących odcinków oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w sytuacji braku możliwości spełnienia tego warunku, dopuszcza się realizację odcinków sieci na terenach przyległych;
- 4) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej w obszarze objętym zmianą planu z układem zewnętrznym.

**§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zakaz budowy ujęć wody pitnej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę użytkową z gminnej sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się przebiegi sieci magistralnych.

**§ 12. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:**

- 1) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) odbiór ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) utrzymanie istniejących elementów kanalizacji sanitarnej, w tym sieci magistralnych, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i modernizacji.

§ 13. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) dla terenów stanowiących powierzchnię biologicznie czynną: dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu;
- 2) dla terenów zabudowy: nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki z zastosowaniem zbiorników retencyjno- odparowujących, studni chłonnych lub drenażu w zasięgu powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej.

§ 14. W zakresie melioracji ustala się nakaz przebudowy odcinków niezinventaryzowanej sieci drenarskiej, ujawnionej w trakcie prac budowlanych.

§ 15. W zakresie energetyki:

- 1) dopuszcza się budowę nowych sieci energetycznej na wszystkich terenach komunikacji drogowej oraz na terenach przyległych;
- 2) obowiązuje zakaz budowy słupowych stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się możliwość korzystania z odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem turbin wiatrowych.

§ 16. W zakresie paliw gazowych dopuszcza się:

- 1) budowę nowych sieci gazowych terenach komunikacji drogowej oraz na terenach przyległych;
- 2) lokalizowanie w obrębie terenów zabudowy zbiorników na gaz do celów grzewczych.

§ 17. 1. W zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się utrzymanie istniejącej oraz dopuszcza się jej rozbudowę, modernizację.

2. Dopuszcza się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu terenach komunikacji drogowej oraz na terenach przyległych.

§ 18. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza.

§ 19. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) usługi,
  - b) garaże miejsca postojowe, dojazdy,
  - c) zieleń;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 1KDW;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uciążliwości akustyczne nie mogą przekraczać granic działki na której znajduje się potencjalne źródło emisji dźwięku;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczenie lokalizacji zabudowy:

- szeregowej,
  - bliźniaczej,
  - wolnostojącej,
- b) maksymalna intensywność zabudowy:
- szeregowej, bliźniaczej: 0.70,
  - wolnostojącej: 0.40,
- c) minimalna intensywność zabudowy:
- szeregowej, bliźniaczej: 0.30,
  - wolnostojącej: 0.20,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie:
- szeregowej, bliźniaczej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - wolnostojącej: 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
- szeregowej: 12,00m,
  - wolnostojącej, bliźniaczej: 10,00m,
- f) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych w zabudowie:
- szeregowej: do 3, w tym poddasze użytkowe,
  - wolnostojącej, bliźniaczej: do 2, w tym poddasze użytkowe,
- g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
- w minimalnej ilości 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny,
  - w formie stanowisk postojowych lub garażu w obrębie działki budowlanej,
- h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej zabudowy:
- szeregowej, bliźniaczej: do 9,00m,
  - wolnostojącej: do 21,00m,
- i) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 22° do 45°,
- j) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu grafitowym lub ceglastym,
- k) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku zmiany planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- l) nakaz lokalizacji zabudowy z uwzględnieniem położenia głównej kalenicy dachu równoległe względem obowiązujących linii zabudowy,
- m) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
- 700m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej,
  - 450m<sup>2</sup> - dla zabudowy bliźniaczej,
  - 250m<sup>2</sup> - dla zabudowy szeregowej;
- 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 250 m<sup>2</sup>.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) usługi,
  - b) garaże, miejsca postojowe, dojazdy,
  - c) zieleń;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla nowej zabudowy z drogi dojazdowej 2KDW,
  - b) dla istniejącej zabudowy na działkach 194/2, 193/7 z drogi powiatowej w ciągu ul. Chłopskiej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uciążliwości akustyczne nie mogą przekraczać granic działki na której znajduje się potencjalne źródło emisji dźwięku;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczenie lokalizacji zabudowy:
    - bliźniaczym,
    - wolnostojącym,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy:
    - bliźniaczej: 0.70,
    - wolnostojącej: 0.40,
  - c) minimalna intensywność zabudowy:
    - bliźniaczej: 0.30,
    - wolnostojącej: 0.20,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie:
    - bliźniaczej: 50% powierzchni działki budowlanej,
    - wolnostojącej: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10,00m,
  - f) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do: 2, w tym poddasze użytkowe,
  - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
    - w minimalnej ilości 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny,
    - w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
  - h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej zabudowy:
    - bliźniaczej: do 9,00m,
    - wolnostojącej: do 15,00m,
  - i) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
  - j) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu grafitowym lub ceglastym,
  - k) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku zmiany planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - l) nakaz lokalizacji zabudowy z uwzględnieniem położenia głównej kalenicy dachu równoległe względem obowiązujących linii zabudowy,
  - m) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:

- 700m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej,
- 450m<sup>2</sup> - dla zabudowy bliźniaczej,

6) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450 m<sup>2</sup>.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 4MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

- a) usługi,
- b) garaże, miejsca postojowe, dojazdy,
- c) zieleń;

3) obsługa komunikacyjna: z ciągu pieszo- jezdni IKDPJ,

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uciążliwości akustyczne nie mogą przekraczać granic działki na której znajduje się potencjalne źródło emisji dźwięku;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczenie lokalizacji zabudowy wolnostojącej,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0.40,
- c) minimalna intensywność zabudowy: 0.30,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 10,00m,
- f) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do: 2, w tym poddasze użytkowe,
- g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
  - w minimalnej ilości 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny,
  - w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
- h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 15,00m,
- i) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
- j) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu grafitowym lub ceglonym,
- k) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku zmiany planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- l) nakaz lokalizacji zabudowy z uwzględnieniem położenia głównej kalenicy dachu równoległe względem obowiązujących linii zabudowy,
- m) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
  - 700m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej,
  - 450m<sup>2</sup> - dla zabudowy bliźniaczej,

6) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450 m<sup>2</sup>.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 2MN, 5MN, 6MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) usługi,
  - b) garaże, miejsca postojowe, dojazdy,
  - c) zieleni;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) z drogi wewnętrznej 1KDW (teren 2MN),
  - b) z drogi wewnętrznej 2KDW (tereny: 5MN, 6MN);
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uciążliwości akustyczne nie mogą przekraczać granic działki na której znajduje się potencjalne źródło emisji dźwięku;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczenie lokalizacji zabudowy:
    - bliźniaczym,
    - wolnostojącym,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy:
    - bliźniaczej: 0.70,
    - wolnostojącej: 0.40,
  - c) minimalna intensywność zabudowy:
    - bliźniaczej: 0.30,
    - wolnostojącej: 0.20,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie:
    - bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
    - wolnostojącej: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10,00m,
  - f) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do: 2 w tym poddasze użytkowe,
  - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
    - w minimalnej ilości 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny,
    - w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
  - h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej zabudowy:
    - bliźniaczej: do 9,00m,
    - wolnostojącej: do 15,00m,
  - i) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
  - j) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu grafitowym lub ceglastym,
  - k) nakaz lokalizacji zabudowy z uwzględnieniem położenia głównej kalenicy dachu równoległe względem obowiązujących linii zabudowy,
  - l) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
    - 700m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej,
    - 450m<sup>2</sup> - dla zabudowy bliźniaczej;



- 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450 m<sup>2</sup>.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) usługi w parterach budynków,
  - b) miejsca postojowe, dojazdy,
  - c) zieleń;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 1KDW;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uciążliwości akustyczne nie mogą przekraczać granic działki na której znajduje się potencjalne źródło emisji dźwięku;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.70,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.30,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,
  - e) ograniczenie ilości lokali do: 12 mieszkań w jednym segmencie budynku lub jednej klatce schodowej,
  - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
    - w minimalnej ilości 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
  - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków: do 24,00m dla jednego segmentu pierzei,
  - h) nakaz stosowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°, lub mansardowych, symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 22° do 60°,
  - i) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu grafitowym lub ceglastym,
  - j) nakaz lokalizacji zabudowy z uwzględnieniem położenia głównej kalenicy dachu równoległe względem obowiązujących linii zabudowy;
- 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi zbiorczej w ciągu drogi wojewódzkiej DW370;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających terenu służącego poszerzeniu przyległego pasa drogowego w granicach planu w zakresie od 3,50m do 4,00m, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
  - c) dopuszczenie budowy dwustronnych chodników o minimalnej szerokości 1,2 m.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi lokalnej w ciągu drogi powiatowej;
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających terenu służącego poszerzeniu przyległego pasa drogowego w granicach planu od 0,50 do 3,50m, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszczenie wycinki drzew rosnących w pasie drogowym dla usunięcia kolizji z planowanymi wyjazdami z terenów przyległych oraz działań mających na celu bezpieczeństwo użytkowników drogi,
- c) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: w zakresie od 10,00m do 14,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna szerokość jezdni na 5,5m,
  - c) dopuszczenie budowy chodników o minimalnej szerokości 1,2 m,
  - d) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,00 m do 20,00 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna szerokość jezdni na 4,5m,
  - c) dopuszczenie budowy chodników o minimalnej szerokości 1,2 m,
  - d) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1KDPJ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo- jezdny;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,00 m do 20,00 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna szerokość jezdni na 4,5m,
  - c) dopuszczenie budowy chodników o minimalnej szerokości 1,2 m,
  - d) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1KDp ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zagospodarowanie w formie ciągu pieszego.

§ 31. Dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1TI ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszczenie budowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 32. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 0,1% dla terenów:

- a) KDZ- drogi zbiorczej,
  - b) KDL- drogi lokalnej,
  - c) KDW- dróg wewnętrznych,
  - d) KDPJ- ciągu pieszo- jezdnego,
  - e) KDp- ciągu pieszego,
  - f) TI- infrastruktury technicznej;
- 2) w wysokości 10% dla terenów:
- a) MN- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kąty Wrocławskie.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Zofia Kozińska**

BIURO PRAWNY  
Wrocław  
Zofia Kozińska  
Przewodnicząca

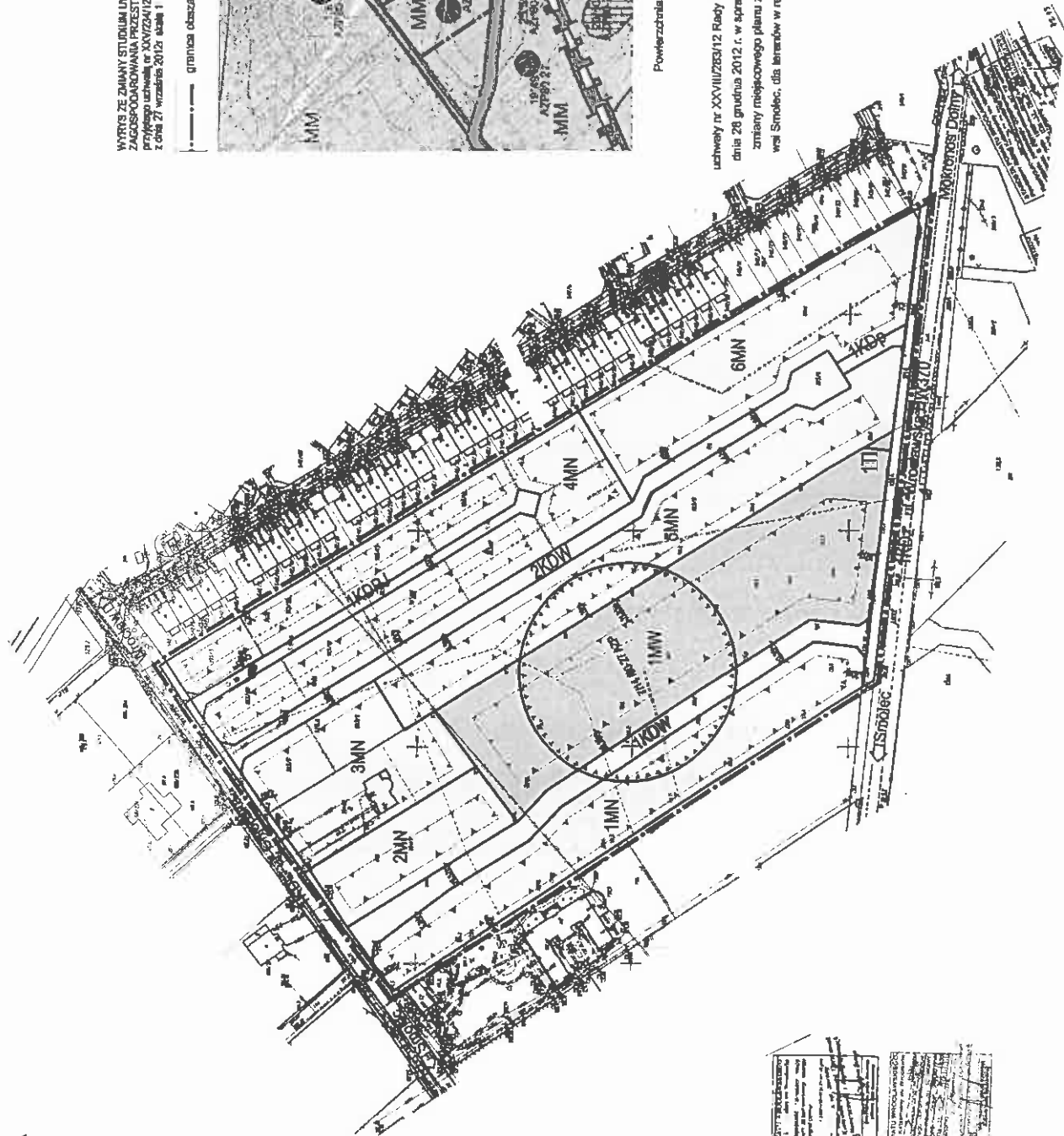
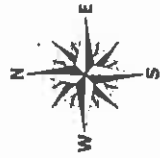
Muller

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC, DLA TERENÓW W REJONIE ULIC CHŁOPSKIEJ I WROCŁAWSKIEJ

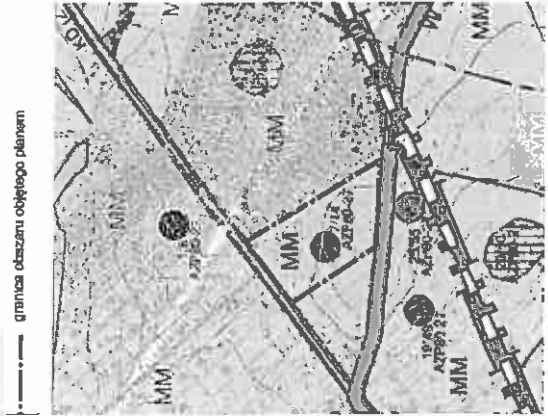
ZAŁĄCZNIK NR 1  
do Uchwały Nr.....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia .....

## OZNACZENIA

- granica obszaru objętego zmianą planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obwężujące linie zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- KDZ tereny komunikacji drogowej - drogi zbiorcze
- KDL tereny komunikacji drogowej - drogi skłuzowe
- KDW tereny komunikacji drogowej - drogi wewnętrzne
- KDPJ tereny komunikacji drogowej - drogi pieszo-jazdy
- KDP tereny komunikacji drogowej - drogi pasyż
- TI tereny infrastruktury technicznej
- TI strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
- wymiarowanie linii rozgraniczających ulic i linii zabudowy

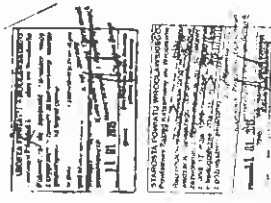


WYKRES ZE ZMIANY STUDIUM IAWANAKOWSKI I WIERUMKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CIEŚLI PARTI WROCŁAWSKIE  
przyjętego uchwałą nr XXVIII/241/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 27 września 2012 r. skala 1 : 10 000



Powierzchnia obszaru objętego planem: 6, 14 ha

Opracowano na podstawie  
uchwały nr XXVIII/233/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z  
dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przyjącia do sporządzenia  
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulic Chłopskiej i Wrocławskiej



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia.....2014 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
DO PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647 ze zmianami) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulic Chłopskiej i Wrocławskiej

§ 1. 1. Stwierdza się, że do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulic Chłopskiej i Wrocławskiej, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 5 grudnia 2013r. do 9 stycznia 2014r. w wyznaczonym przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie terminie do dnia 31 stycznia 2014 r. nie wpłynęły żadne uwagi. W związku z powyższym nie rozstrzyga się o ich rozpatrzeniu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia.....2014 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647 ze zmianami) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

§ 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 gminnych, 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

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647 ze zmianami).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzenia zmiany planu, podjętej na podstawie XXVIII/283/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulic Chłopskiej i Wrocławskiej.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu uzasadnione było potrzebą ustanowienia stosownego aktu prawa miejscowego dla obszaru rozwoju zabudowy, położonego we wsi Smolec, w rejonie ulic Chłopskiej i Wrocławskiej.

Procedurę sporządzenia planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostało wniesiono wnioski do planu,
- 2) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu,
- 3) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i do pozostałych przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu,
- 4) wprowadzono odpowiednie zmiany wynikające z opinii i uzgodnień,
- 5) projekt planu został następnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 grudnia 2013r. do 9 stycznia 2014r.,
- 6) przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami
- 7) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie złożono uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozstrzygnięcia uwag do projektu zmiany planu, stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany planu, stwierdza także zgodność planu z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętej uchwałą Nr XXV/234/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 września 2012 r.

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono ponadto następujące wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 Nr 0 poz. 1235 ze zm.):

- 1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko,
- 2) opinie organów Ochrony Środowiska oraz Państwowej Inspekcji Sanitarnej.

Należy stwierdzić, że projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i w realizuje przedstawione w uchwale zamierzenia. Wobec powyższego przyjęto rozwiązania zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

